

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CÉDULA HIPOTECARIA ASEGURADA**

**GRETEL MARÍA GÓMEZ HERNÁNDEZ**

**GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2017**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CÉDULA HIPOTECARIA ASEGURADA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**GRETEL MARÍA GÓMEZ HERNÁNDEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, septiembre de 2017

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil  
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez  
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía  
VOCAL IV: Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia  
VOCAL V: Br. Freddy Noé Orellana Orellana  
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. César Augusto Conde Rada  
Vocal: Lic. Héctor Rolando Villagrán Recinos  
Secretaria: Licda. Bélgica Anabella Deras Román

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Hector René Granados Figueroa  
Vocal: Licda. Maida Elizabeth López Ochoa  
Secretaria: Lic. Mauro Danilo García Toc

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público).




Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 06 de marzo de 2017.

Atentamente pase al (a) Profesional, GABRIEL ALEJANDRO SIERRA ESCALANTE  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
GRETEL MARÍA GÓMEZ HERNÁNDEZ, con carné 200513918,  
 intitulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CÉDULA HIPOTECARIA ASEGURADA.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

  
**LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 15 / 03 / 2017. f) \_\_\_\_\_

Asesor(a)  
 (Firma y Sello)

**Lic. Gabriel Alejandro Sierra Escalante**  
**ABOGADO Y NOTARIO**







Lic. Alejandro Sigra Escalante  
Abogado y Notario  
3ª. Avenida 4-10 Zona 4, Guatemala.  
Tél. 79511807 Cel. 53132933  
E-mail: lic.alexandrosigra@gmail.com

---

Guatemala, 31 de marzo de 2017

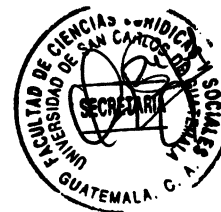
Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez  
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Presente

RECIBIDO  
27 MAR 2017  
Firma: \_\_\_\_\_

Licenciado Orellana Martínez:

En cumplimiento de lo resuelto por la unidad a su cargo con fecha 6 de marzo de dos mil diecisiete, en el que se me ha asignado como asesor del trabajo de tesis de la bachiller GRETTEL MARÍA GÓMEZ HERNÁNDEZ, he procedido a asesorar la tesis intitulada: **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CÉDULA HIPOTECARIA ASEGURADA**, motivo por el cual emito el siguiente dictamen:

- a. La estudiante Gretel María Gómez Hernández, desarrolló una investigación sumamente interesante, importante y actual, enfocado a resolver una problemática real que se está suscitando en la sociedad guatemalteca, respecto a la carencia de vivienda por falta de la inversión de capitales privados y públicos y uso adecuado del título de crédito creado para el ágil desarrollo de la vivienda en Guatemala. La cientificidad del trabajo, queda reflejada implícitamente en la investigación realizada, ya que, la bachiller referida, lo dejó en evidencia por los métodos, técnicas y herramientas metodológicas de investigación de las cuales se auxilió. Asimismo, la conclusión discursiva, está fundamentada en el resultado de la investigación y debidamente orientada a la consecución de la urgente solución del problema planteado.
- b. El bachiller en su redacción utilizó un lenguaje técnico e idóneo, aplicable a la rama del derecho civil, y mercantil, con lo cual el contenido de la investigación es de fácil comprensión para quien la consulte.



Lic. Alejandro Sierra Escalante  
Abogado y Notario  
3a. Avenida 4-10 Zona 4, Guatemala.  
Tél. 79511807 Cél. 53132933  
E-mail: lic.alexandrosierra@gmail.com

---

- c. Es importante mencionar, que se verificaron las referencias bibliográficas utilizadas, las cuales fueron idóneas y consecuentes con el tema tratado. Asimismo, también fueron las necesarias, ya que, permitieron brindar a la investigación, el fundamento doctrinario correspondiente.
- d. En cuanto a los métodos utilizados por la bachiller están: el método analítico, sintético, inductivo y deductivo. Las técnicas utilizadas son totalmente congruentes con la metodología y aplicables al problema objeto de la investigación, siendo las siguientes: técnica de investigación bibliográfica, misma que queda reflejada dentro del contenido del trabajo, ya que, se realizaron las citas correspondientes con el objetivo de resguardar los derechos de autor. Asimismo, se utilizó la técnica de investigación documental, la cual fue de suma importancia por el tipo de problema investigado.
- e. La comprobación de la hipótesis quedó totalmente fundamentada dentro del contenido capitular.
- f. Por último, declaro que no soy pariente del bachiller dentro de los grados de ley.

Por lo anterior, y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, procedo a emitir **DICTAMEN FAVORABLE** a la bachiller GRETTEL MARÍA GÓMEZ HERNÁNDEZ, para pueda continuar con las diligencias correspondientes para su definitiva finalización.

**GABRIEL ALEJANDRO SIERRA ESCALANTE**  
COLEGIADO No. 7905

Lic. Gabriel Alejandro Sierra Escalante  
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 18 de agosto de 2017.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante GRETEL MARÍA GÓMEZ HERNÁNDEZ, titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CÉDULA HIPOTECARIA ASEGURADA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/srrs.





## DEDICATORIA

- A Dios:** El soberano, sabio, creador de todo lo que existe, fuente de vida, paz, amor y sabiduría. Gracias Dios por darme el privilegio de culminar mis estudios.
- A mis padres:** Manuel Gómez Hernández y María Etelvina Hernández de Gómez, por su amor incondicional, sus consejos, apoyo, dedicación, esfuerzo y ejemplo.
- A mis hermanos:** Henry Mariano, Manuel y Wendy Mariela.
- A mis sobrinos:** Henry Fabricio, Dana Sofía, Erwin Geraldo, Kiara Jimena, Vangelis Emmanuel y Génesis Mariela (Milagro palpable de Dios).
- A mis amigos:** Por estar a mi lado y ayudarme a tener el impulso de continuar.
- A mi asesor:** Licenciado Alejandro Sierra Escalante
- A mi patria:** Tierra linda y hermosa que me ha albergado en su seno y me brindó la oportunidad de poder realizar mi sueño.
- A mi universidad:** La gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala.



**A mi facultad:**

Por brindarme este cúmulo de conocimientos y darme las herramientas para seguir adelante.

**A mis catedráticos:**

Por esa pasión, dedicación y entrega a la docencia; gracias por ayudarme a forjar mi vida profesional y por darme de su vida el mejor ejemplo: Compartir el conocimiento.

**Agradecimientos especiales:** A Emmanuel Enrique Boch Galindo, por su apoyo, por su aporte de experiencias y conocimiento en el sistema FHA.

Al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-.

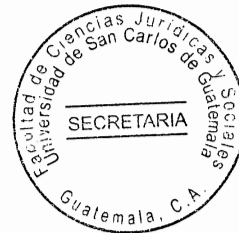


## **PRESENTACIÓN**

En la actualidad, el Estado de Guatemala dando cumplimiento al mandato constitucional de fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad, existe el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, quien asegura la cédula hipotecaria que una persona emite, para la adquisición de su vivienda, el cual es utilizada como medio de financiamiento para la compra al contado a dicho propietario.

El sistema de cédulas hipotecarias aseguradas no es muy conocido en el medio financiero, por lo que la presente investigación emprende un análisis descriptivo de la de la misma, el cual consistió en analizar la poca o ninguna circulación del título y las situaciones que lo motivan, con el objetivo de explicar la causa por la cual el sistema financiero tradicional, no ha podido dedicar un mayor número de recursos en la inversión de cédulas hipotecarias y alcanzar el desarrollo del diseño original del título que es circular por la simple tradición y elevar las inversiones en el desarrollo habitacional.

La investigación, se centró desde el año 1961 y específicamente entre los años 2011 al año 2015, realizando un estudio del cumplimiento de las características de las cédulas hipotecarias aseguradas por el -FHA-, y lo que estos títulos han influido en adquisición de vivienda en el departamento de Guatemala. Como sujeto de la investigación es la población guatemalteca quien se ve limitada en adquirir una vivienda por el hecho de la falta de inversión de capitales privados y precios inalcanzables, teniéndose como objeto el título de crédito que es la cédula hipotecaria, como el vehículo por excelencia para la captación de capitales para generar vivienda. La investigación aporta conocimiento a la rama del derecho mercantil y civil, y persigue que el mismo se constituya un documento de consulta y discusión fructífera.



## HIPÓTESIS

En la historia del ser humano cuando las carencias visitan los diferentes sectores geográficos del globo terráqueo; el ser humano se ve ante la necesaria e imprescindible labor de analizar, descubrir o crear soluciones que permitan abordar cada problema y de cara al mismo tratar de solventar. Cuando los requerimientos de capital y cuando una entidad financiera tiene colocados sus recursos en financiamiento a largo plazo y los mismos empiezan a escasear; cuando por la falta de liquidez en el medio que se vive, nace una opción financiera que cuenta con el respaldo legal, con versatilidad y con las garantías necesarias para llevar recursos frescos a las entidades. Es ahí donde nace la necesidad de plantearse la hipótesis descriptiva, utilizando por lo tanto la variable descriptiva si ¿la inobservancia de los requisitos esenciales en la creación de cédulas hipotecarias aseguradas, provoca la no circulación del título de crédito en el mercado primario y secundario restringiendo la fluidez de inversión de capitales en el sector vivienda?".



## **COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS**

Las cédulas hipotecarias aseguradas por el –FHA-, vinieron a agilizar la institución de la hipoteca, quitándole el pesado anclaje de su constitución, convirtiéndola en un ágil título de crédito de mucha confiabilidad dentro de los inversionistas. Sin embargo se ha desvirtuado este fin, con la poca circulación de la misma, por falta de observancia de sus requisitos en la creación y emisión, para una debida circulación.

La cédula hipotecaria asegurada no circula en el medio financiero y mercantil debido a la falta de conocimiento, decidia o simplemente por costumbre. Al respecto se suma la inobservancia de los requisitos esenciales en la creación de las cédulas hipotecarias aseguradas, tal y como se determina en la descripción del título teniendo como factor comparativo ejemplos de cédulas hipotecarias, por lo que tal incumplimiento ha provocado la problemática de circulación del título en el mercado primario y secundario, restringiendo la fluidez de inversión de capitales en el sector vivienda, en virtud de no poderse trasladar por la simple tradición. Por lo tanto, la hipótesis es válida, lo cual se ve demostrado en el crecimiento habitacional hasta los últimos años, teniendo comprobación de ello en el informe de desarrollo habitacional y seguros de hipoteca emitidos por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, donde la estadística no sobrepasa las tres mil viviendas al año. Para lo cual se utilizó el método analítico, sintético, inductivo y deductivo, con las técnicas de investigación bibliográfica y documental.





## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. La cédula hipotecaria asegurada.....	1
1.1. Definición.....	2
1.2. Naturaleza jurídica.....	6
1.3. Principios.....	6
1.4. Características.....	7
1.5. Elementos.....	18

### CAPÍTULO II

2. Antecedentes históricos de la cédula hipotecaria asegurada.....	21
2.1. Historia.....	21
2.2. La cédula hipotecaria asegurada en la doctrina.....	24
2.3. La cédula hipotecaria asegurada e nivel internacional.....	27
2.4. La cédula hipotecaria asegurada en Guatemala.....	28
2.4.1. Clases de cédulas hipotecarias.....	35
2.5. Creación de la dependencia estatal rectora de la cédula hipotecaria asegurada en Guatemala.....	37

2.6. Órgano facultado para la creación de la dependencia estatal.....	40
2.7. Qué es el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.....	40
2.7.1. Sistema -FHA-.....	41
2.8. La primera administración.....	46
2.9. Misión y visión institucional.....	47
2.10. Objetivos institucionales.....	47
2.11. Función institucional.....	47
2.12. Fines administrativos.....	49
2.13. Desarrollo administrativo.....	50

### CAPÍTULO III

3. Los conflictos.....	51
3.1. Proceso de generación de cédulas hipotecarias aseguradas.....	51
3.1.1. ¿Quiénes participan en la creación de una cédula hipotecaria.....	54
3.1.2. Marco legal.....	57
3.1.3. Vida de la cédula hipotecaria.....	59
3.2. Circulación de la cédula hipotecaria asegurada.....	62
3.3. Análisis de flujo de caja.....	64
3.4. Administrador de cartera.....	65
3.5. Consideraciones generales del mercado .....	67
3.6. Conocimiento del título general.....	67
3.7. Análisis crítico general.....	68

## CAPÍTULO IV

4. Las soluciones en el proceso de generación de cédulas hipotecarias aseguradas.....	73
4.1. Participación de gobierno.....	76
4.2. Desarrollo de un sistema de distribución.....	78
4.3. Divulgación.....	78
4.4. Mecanismos de cobertura cambiaria en moneda extranjera.....	78
4.5. Campo del marco normativo.....	79
4.5. Campo de la capacitación e información.....	81
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	83
ANEXO.....	85
BIBLIOGRAFÍA.....	93



## **INTRODUCCIÓN**

**La situación del déficit habitacional existente en Guatemala, hace necesario el análisis de las alternativas para la obtención de mayor volumen de inversiones destinadas al financiamiento de vivienda.**

**El objetivo de la investigación realizada, radicó en efectuar un análisis de la cédula hipotecaria asegurada, respecto a la no circulación del título de crédito en el mercado secundario, y establecer los mecanismos que causen el incremento en la inversión de capitales privados en el sector vivienda, el cual fue alcanzado al determinar las razones de la no circulación del título traducido en la realidad guatemalteca de la escases de vivienda.**

**Con el objeto de llevar a cabo una investigación técnica y científica, se planteó la hipótesis en el sentido que la inobservancia de los requisitos esenciales en la creación de cédulas hipotecarias aseguradas, provoca la no circulación del título de crédito en el mercado primario y secundario restringiendo la fluidez de inversión de capitales en el sector vivienda, siendo comprobada dicha hipótesis.**

**Por lo anteriormente expuesto, la investigación ha sido dividida en cuatro capítulos: El primero, establece las definiciones del título de crédito que se analiza; el segundo estudia los antecedentes de la cédula hipotecaria asegurada; el tercero describe los conflictos que se suscitan en la creación del título de crédito; y el cuarto las soluciones en el proceso de generación de las cédulas hipotecarias aseguradas.**

**Para la presentación de esta investigación, se empleó el método científico que permite a través del análisis y la síntesis, describir las causas y consecuencias que afectan de alguna manera la no circulación de la cédula hipotecaria asegurada en el mercado secundario, por la falta de observancia de los requisitos esenciales para su creación.**



En virtud de lo anterior se considera que, de acuerdo a lo establecido en la presente investigación, es necesario que el -FHA- con todos los entes que componen el sistema de hipotecas aseguradas, encuentre los mecanismos para la emisión de la cédula hipotecaria, correctamente y se permita como primer paso el desarrollo normal del título como tal. Así, como realizar las gestiones pertinentes y propuestas al estado de Guatemala para la creación de una institución que actúe como especie de redescuento, para facilitar la compra o transmisión de la cédula hipotecaria asegurada, para que se pueda lograr una pronta recuperación de los capitales y como resultado se obtenga desarrollos habitacionales a gran escala logrando con ello el apaleamiento del déficit habitacional a un porcentaje mayor, al alcanzado en los últimos años.

La presentación del análisis de la investigación, es decir la conclusión, busca ser una herramienta que pueda ser utilizada por aquellas personas que trabajan dentro del sistema bancario, dentro de un departamento de créditos para vivienda -FHA- y para aquellos estudiosos del derecho; que contribuya al conocimiento de los aspectos más importantes de dicho instrumento financiero por excelencia útil para la captación de capitales, mismo que por la falta de conocimiento, investigación y por la malas prácticas se ha visto lleno de vicios, mismos que deben ser corregidos a la brevedad posible para lograr su emisión, circulación, generación de flujos y funcionamiento en base a lo que la ley establece.

La presente investigación, conlleva investigación analítica documental; la cual versa dentro de diferentes leyes, reglamentos, resoluciones y contratos que pueden catalogarse dentro del derecho civil y el derecho mercantil, dentro del ámbito legal establecido para la cédula hipotecaria y para el fomento de hipotecas aseguradas.

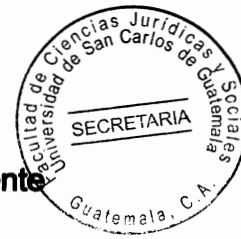


## CAPÍTULO I

### 1. La cédula hipotecaria asegurada

En la historia del ser humano cuando las carencias visitan los diferentes sectores geográficos del globo terráqueo; el ser humano se ve ante la necesaria e imprescindible labor de analizar, descubrir o crear soluciones que permitan abordar cada problema y de cara al mismo tratar de solventar. Cuando los requerimientos de capital y cuando una entidad financiera tiene colocados sus recursos en financiamiento a largo plazo y los mismos empiezan a escasear; cuando por la falta de liquidez en el medio se vive, nace una opción financiera que cuenta con el respaldo legal, con versatilidad y con las garantías necesarias para llevar recursos frescos a las entidades.

Me refiero a la cédula hipotecaria asegurada, instrumento financiero que circula en el medio y que debido a la falta de conocimiento, desidia o simplemente por costumbre no se logra colocar en el mercado financiero; allí nace la hipótesis de la presente investigación es decir la inobservancia de los requisitos esenciales en la creación de cédulas hipotecarias aseguradas, provoca la no circulación del título de crédito en el mercado primario y secundario, restringiendo la fluidez de inversión de capitales en el sector vivienda. Por tal razón será necesario dejar en claro que en el desarrollo de la investigación, me refiero exclusivamente a la cédula hipotecaria asegurada; con este título se delimita la presente investigación únicamente a aquellas cédulas que cuentan con el seguro de hipoteca que emite el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas - FHA-.



Se convertirá necesario e imprescindible, para el desarrollo de la presente investigación, llevar de la mano la información sobre el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA–, pues con la presente investigación se realiza un análisis jurídico de la cédula hipotecaria asegurada, siendo menester considerar que en Guatemala, la única entidad que puede asegurar cédulas hipotecarias, porque la ley lo preceptúa es el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-.

Partiré del concepto básico de la definición que se obtiene sobre la cédula hipotecaria, en términos generales, luego de algunos diccionarios jurídicos, la definición legal y por último el cual debiera ser el generalmente aceptado en el medio.

### **1.1. Definición**

“Título hipotecario que se emite con la garantía de la cartera de préstamos hipotecarios de la entidad emisora. Sólo pueden ser emitidos por entidades de crédito oficial, cajas de ahorros y sociedades de crédito hipotecario. Pueden ser nominativas o al portador”.<sup>1</sup>

“Título público, emitido por un banco de crédito territorial, y más concretamente por un banco hipotecario, que otorga al poseedor del mismo una garantía real y le concede derecho al interés fijado en los estatutos o emisiones”.<sup>2</sup> “Título de crédito expedido por un banco hipotecario oficial, para la financiación de sus operaciones de préstamos. Tales títulos se entregan al prestatario en vez de moneda y devengan el interés

<sup>1</sup> [www.bolsamadrid.es/m.labolsa.com](http://www.bolsamadrid.es/m.labolsa.com). Bolsa de Madrid, (consultada: 19 de diciembre de 2016)

<sup>2</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario de derecho usual*. Pág. 117



legalmente establecido. Son títulos amortizables”.<sup>3</sup> Estas, definiciones se encuadran en cédulas hipotecarias bancarias de hoy en día, dado que se refiere a que la garantía está soportada por la cartera de créditos, pero si permite extraer lo esencial para poder definir la cédula hipotecaria asegurada de esta época.

Para la revista de caja de España de inversiones Salamanca y Soria "Las cédulas hipotecarias son títulos emitidos por una entidad de crédito con la garantía de la totalidad de la cartera de préstamos hipotecarios de dicha entidad emisora". Con ésta definición aun no logro aterrizar para encontrar la definición con todos sus aspectos y elementos que deben integrarla. En esta definición puedo apreciar que únicamente los bancos y por excelencia los clasificados como hipotecarios eran únicamente los que emitían las cédulas hipotecarias, contrario sensu a lo que hoy en día representa la cédula hipotecaria en Guatemala.

La ley de banco hipotecario de El Salvador establece "Son valores emitidos por particulares, mediante la intervención de un banco hipotecario y garantizadas con hipoteca sobre un inmueble propiedad del emisor, además de la garantía solidaria del banco hipotecario que interviene en su emisión". En el proyecto de ley de aprobación del tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana entre las repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana se define a la cédula hipotecaria como "Instrumento constituido para responder por un crédito representado por una cédula, sin que nadie, aun el dueño se obligue personalmente al pago de la deuda. Es un título valor y un derecho real de

---

<sup>3</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 68





garantía”. En relación a la cédula hipotecaria se indica también: “Son obligaciones emitidas por una institución de crédito hipotecario con la garantía de una hipoteca directa constituida por el acreditado”.<sup>4</sup> Por otro lado se dice “Es un título de crédito emitido al portador que representa valores inmobiliarios, que pueden ser: cédula única o cédulas varias”.<sup>5</sup> Por último y antes de llegar a lo que se describe en el ordenamiento jurídico guatemalteco, hay otra definición en relación a la cédula hipotecaria: “Es un título de crédito que representa todo o una parte alícuota de un crédito garantizado con un derecho real hipotecario”.<sup>6</sup> Hasta aquí se empieza a definir ya a la cédula hipotecaria como el título que hoy en día debe circular, con estas definiciones ya encuentro los elementos que me servirán sustentar una definición, faltándome únicamente la parte legal.

En la legislación guatemalteca, como es costumbre no se tiene una definición legal sobre las cédulas hipotecarias, sin embargo, en el Código de Comercio se dedica el Título XII a las cédulas hipotecarias allí encontramos lo siguiente: Artículo 605. “Cédulas hipotecarias. Las cédulas hipotecarias emitidas de conformidad con la ley, serán títulos de crédito y aunque son garantizadas con hipoteca, no perderán su calidad de muebles. No se aplicarán las disposiciones del Artículo 867 del Código Civil a la creación de cédulas hipotecarias por un banco o con intervención o garantía del mismo, en cuyo caso los avalúos efectuados por el banco servirán de base para determinar el máximo de la emisión”. El Código Civil en el Artículo 860 establece “Puede constituirse

---

<sup>4</sup> Rodríguez Rodríguez, Joaquín. **Derecho mercantil**. Pág. 75

<sup>5</sup> Putzeys Rojas, Oscar Manuel. **Cursillo impartido en la ciudad de Quetzaltenango en junio de 1975**. para usuarios, constructores, industrias de materiales de construcción, bancos, propietarios de terrenos, inversionistas

<sup>6</sup> Villegas Lara, René Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. Pág. 136

hipoteca para garantizar un crédito representado por cédulas sin que sea necesario que haya acreedor y emitirse las cédulas a favor del mismo dueño del inmueble hipotecado”.

De todas estas definiciones académicas, doctrinarias y legales recabadas, tomaré la definición que es la que se utiliza en el medio, es importante recordar que constituirá la definición para la presente investigación que versa sobre la cédula hipotecaria asegurada por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-.

A manera de conclusión y como definición propia se entiende que cédula hipotecaria asegurada es entonces: un título de crédito, emitido al portador, creado en instrumento público, de acuerdo a lo establecido en ley; en donde también se puede realizar la compraventa de un inmueble, la liberación de un gravamen hipotecario, la sustitución de un deudor, la remodelación, ampliación y mejoras o una construcción en lote propio; en donde la hipoteca se constituirá sobre el mismo bien inmueble que se adquiere, se construye, se libera o se modifica, pues él mismo se está ofreciendo en garantía, esto, con el propósito de obtener de un inversionista una cantidad determinada de dinero, la cual se someterá al servicio de aseguramiento en el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-.

Por otro lado al referirme, a la situación que se presenta al denominarlo como título de crédito, se debe comprender que esto se deriva de lo que se establece en el Artículo 605 del Código de Comercio; siendo la ley, la que le otorga la calidad de título de crédito. Otra definición que puedo indicar es un título de crédito, emitido al portador por

el comprador de una vivienda, por medio de la escritura pública, donde también se puede escriturar la compraventa de la vivienda pagando el saldo con la cédula; el comprador del inmueble cancela el saldo deudor al vendedor de la vivienda (constructor). En este título el comprador se compromete a cancelarlo en un plazo establecido, a una tasa de interés definida al momento de su creación, por medio de una cuota nivelada mensual, durante la vida del título.

## **1.2. Naturaleza jurídica**

La cédula hipotecaria asegurada, se ha convertido en un instrumento financiero de gran importancia, no se duda de la facilidad que dicho título conlleva para mover capitales de gran tamaño, sin embargo, muy poco se encuentra, se sabe o se ha escrito sobre la naturaleza jurídica de la cédula hipotecaria asegurada.

Su naturaleza es pues, ser un instrumento de apalancamiento económico para la capitalización de capitales privados y fomento de inversión para el sector vivienda.

## **1.3. Principios**

- Es un derecho real de garantía.
- Es accesoria.
- No admite saldo insoluto.



#### **1.4. Características**

Todas las cédulas emitidas bajo el sistema -FHA-, cuentan como mínimo con las siguientes características:

- La vivienda hipotecada, por el mecanismo de la emisión de una cédula hipotecaria, ha sido previamente inspeccionada en su construcción por la entidad aseguradora o afianzadora por el -FHA-, para garantizar la calidad mínima requerido por el ente asegurador por su perdurabilidad en el plazo de la obligación.
- Esta vivienda ha sido valuada por el -FHA-, o por el asegurador o por el afianzador para establecer el valor máximo de riesgo que está dispuesto a cubrir. La relación monto de la cédula versus el valor de la vivienda está dado en el valor del avalúo.
- Las viviendas al ser inspeccionadas y valuadas, para ser aceptadas por el sistema -FHA-, deben tener condiciones adecuadas de habitabilidad con el objeto de que el asegurador o afianzador acepte emitir el seguro o fianza de deuda sobre la obligación creada por el comprador. Las entidades aseguradoras o afianzadoras han emitido reglamentos mínimos de diseño y cálculo de las viviendas, para su construcción. Los desarrolladores se sujetan aun manual de normas de construcción.
- Toda hipoteca originada o asegurada por el sistema -FHA- está inscrita en el Registro General de la Propiedad como primera hipoteca a favor del acreedor hipotecario o tenedor de la cédula, por medio del administrador hipotecario.



- El Registro General de la Propiedad, no puede inscribir una segunda hipoteca sobre el bien inmueble (vivienda) sin el previo consentimiento del tenedor de la cédula hipotecaria asegurada.
  
- La tasa de interés aplicable a la obligación del emisor de la cédula, se establece al momento de la emisión de la misma y esta puede ser fija o variable, fijándose las condiciones de su variabilidad.
  
- La relación de garantía hipotecaria y deuda está establecida por el asegurador o afianzador en el momento de la creación de la misma.
  
- El plazo de la emisión de cédula puede ser desde cinco años hasta cuarenta años según las leyes aplicables al sistema -FHA-.
  
- Como mínimo, las viviendas que garantizan las cédulas hipotecarias cuentan con un seguro de incendio, terremoto y líneas aliadas, que deben cubrir el saldo de la deuda en caso de un siniestro. Asimismo, los emisores de las cédulas hipotecarias cuentan con un seguro de desgravamen, con cobertura de falta involuntaria de generación de ingresos, invalidez total y permanente, y muerte, cubriendo como mínimo en caso de invalidez total y permanente o en caso de muerte el saldo de la deuda.
  
- Las cédulas hipotecarias emitidas por el comprador de una vivienda bajo el sistema FHA-, deben estar suscritas por el agente financiero (administrador hipotecario), por



el emisor, así como también deber ir la firma del Registrador General de la Propiedad. Está indicado dentro del cuerpo de la cédula hipotecaria, el monto, el plazo y la tasa de interés inicial aplicado, la identificación de la fincas o fincas hipotecadas, así como la dirección o ubicación del inmueble dentro del proyecto o la ciudad de que se trate.

- Las cédulas hipotecarias al momento de su emisión deberán emitirse en múltiplos de cien.
- Las cédulas hipotecarias bajo el sistema -FHA-, se emiten al portador, aunque pueden ser emitidas de forma nominativa, la costumbre es que sean emitidas al portador, para facilitar su negociación.
- Las cédulas hipotecarias se identifican con un número de serie y número de cédula la cual debe ser única.
- Por disposiciones de la Ley del -FHA-, todos los emisores de la cédulas hipotecarias, les está permitido realizar amortizaciones a capital, con el objeto de reducir la cuota nivelada o el plazo de la obligación y cuentan con un período de gracia de quince días para realizar el pago sin recargo de intereses complementarios por el atraso en el pago.
- Actualmente los rendimientos procedentes de la cédulas hipotecarias del sistema -FHA- están exoneradas del pago del impuesto sobre la renta (ISR).



- La cédula hipotecaria emitida bajo el sistema -FHA-, vista desde la perspectiva del emisor o comprador de una vivienda, es muy adecuada puesto que le es fácil amortizarla en el plazo y forma establecida al momento de su emisión, pero no es muy adecuada desde el punto de vista de cualquier inversionista que no sea una institución financiera puesto a que cada mes el valor de la cédula disminuye, en virtud que del pago de la cuota nivelada se amortiza capital mensualmente, por lo que el inversionista recibe mensualmente las pequeñas amortizaciones de capital.
- El saldo de capital no es en cantidades exactas, puesto que después del primer pago tiene saldo hasta con centésimas de centavos.
- La cédula hipotecaria es única, no se puede dividir en partes para que varios inversionistas puedan percibir los rendimientos del capital. El control de esta modalidad de inversión se haría sumamente difícil y onerosa.
- El procedimiento de ejecución de esta garantía se sujeta a la ley especial, es decir a la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

Otras características, según el Código Civil, Artículos 865, 867:

- El monto del crédito representado por las cédulas y el monto de cada serie, si se emitieron varias.
- El valor y número de cédula que se emiten y la serie a que pertenecen.



- 3°. El tipo de interés y el tiempo y lugar del pago;
- 4°. El plazo del pago o los pagos sucesivos en caso de hacerse amortizaciones graduales;
- 5°. Identificación de la finca o fincas hipotecadas y expresión del monto del avalúo practicado;
- 6°. Designación de persona o institución que como agente financiero esté encargado del servicio de la deuda, pago de intereses, comisiones y amortizaciones;
- 7°. El nombre de la persona o institución a cuyo favor se hace la emisión, en caso de que no fuere al portador y el del propio otorgante si fuere a su favor;
- 8°. La especificación de las emisiones anteriores, si las hubiere; y
- 9°. Si la emisión se dividiere en series, el orden de preferencia para su pago, si se hubiere establecido;
- 10°. El monto de la emisión de cedulas hipotecarias no puede exceder del setenta y cinco por ciento del avalúo del inmueble hipotecado;

Actualmente las cédulas se emiten en única cédula y la suscribe como agente financiero del deudor hipotecario el representante legal de cada entidad aprobada.





**Otras características como título de crédito:**

**Incorporación:** El carácter esencial común a todos los títulos de crédito es que “El derecho va íntimamente unido al título, y su ejercicio está más condicionado por la exhibición del documento, sin exhibir el título no se puede ejercitar en él el derecho incorporado”.<sup>7</sup>

La incorporación del derecho es para algunas muy íntimas a tal grado, que estiman que el derecho se convierte en accesorio del documento. La propia palabra incorporación ha sido censurada como descriptiva de ésta característica del título de crédito, pero como dicen Mantilla Molina y Cervantes Ahumada citando a Tena, como metáfora es muy útil. En efecto, algunos autores italianos y alemanes expresan como objeción a considerar la incorporación como característica el hecho que, “Puede destruirse el título y no extinguirse el derecho, o puede cambiarse el título valor, y quedar inalterado el derecho, o sustituir al crédito primitivo y seguir documentado en el mismo título”.<sup>8</sup>

En el curso de esta investigación tendré que ser cuidadosa en la profundidad y extensión que debo darle a la metáfora de la incorporación, para no exagerar la significación del documento frente al derecho. Para que exista incorporación, es necesaria una relación jurídica y un documento, con una concatenación íntima entre sí. La relación jurídica nace de todo suceso al que el ordenamiento jurídico le atribuye el producir la adquisición pérdida o modificación de un derecho. En el caso específico de

---

<sup>7</sup> Ascarelli, Tulio. **Derecho mercantil**. Pág. 409

<sup>8</sup> Rubio, Jesús. **Derecho cambiario**. Pág. 19



la relación subyacente a la incorporación, debe tratarse de una relación jurídico-patrimonial. Es decir, la relación debe contener derechos subjetivos con relaciones reales y obligatorias. Por su parte, el documento es una cosa corporal, de naturaleza especial, que represente un hecho. Ahora veré quien tiene la aptitud para declarar la existencia de esta concatenación entre el documento y la relación jurídico-patrimonial, o si, por el contrario, es la relación o el documento los que producen esta relación íntima.

Como se sabe que los documentos pueden ser probatorios, constitutivos o constitutivos-dispositivos, existen documentos en los que su carácter probatorio o constitutivo salta a la vista. En estos casos, obviamente la incorporación no existe, por lo que el documento si es importante para determinar cuando no existe.

Queda, sin embargo pendiente el definir cuando un documento posee esta característica de incorporación. Según mi criterio, un documento incorpora un derecho por mandato de ley, es decir si la ley le confiere el carácter de constitutivo-dispositivo; pero también incorpora el derecho si el uso y la costumbre se lo reconocen, tal es el caso de la letra de cambio, cuya incorporación fue primeramente reconocida por la costumbre para ser posteriormente legalmente determinada esta característica.

La ley guatemalteca establece específicamente qué documentos son los que incorporan un derecho literal y autónomo, es decir, que documentos son títulos de crédito. Para algunas otras legislaciones que admiten la existencia de títulos consagrados por la costumbre si es necesaria y conveniente la utilización de la segunda forma. Según Messineo, mediante la incorporación se consigue el resultado de objetivar el crédito,



pues el crédito queda vinculado tal y como está al documento, quedando en segunda línea las particulares y especiales circunstancias del crédito para accionar causales de enriquecimiento.

Legitimación: “Es una consecuencia de la incorporación. Para ejercitar el derecho es necesario legitimarse, exhibiendo el título de crédito. En su aspecto pasivo, la legitimación consiste en que el deudor obligado en el título de crédito, cumple su obligación y por tanto se libera de ella, pagando a quien aparezca como titular del documento”.<sup>9</sup> Muy acertada la definición, solo el titular del documento puede legitimarse como titular del derecho incorporado y exigir el cumplimiento de la obligación respectiva contenida en dicho título.

De conformidad con el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, legitimar es “justificar la verdad de una cosa o la calidad de una persona o cosa conforme a las leyes”. Para ello, encuentro también esta definición “La legitimación del acreedor cartular deriva de una investigación formal: precisamente, de la posesión del título según la ley de circulación”.<sup>10</sup> En relación a esta característica, el Artículo 414 del Código de Comercio, establece que: “Se considerará propietario del título a quien lo posea conforme su forma de circulación”.

Asimismo, el Artículo 430 del Código de Comercio establece “Para que el tenedor de un título a la orden pueda legitimarse, la cadena de endosos deberá ser ininterrumpida”.

---

<sup>9</sup> Cervantes Ahumada, Raúl. **Títulos y operaciones de crédito**. Pág. 10 y 11

<sup>10</sup> Winisky, Ignacio, y Gualtieri, Guissepe. **Títulos circulatorios**. Pág. 87



El Artículo 437 del Código de Comercio establece “En los títulos al portador, la simple exhibición del título, legitima al portador”. De conformidad a las definiciones y artículos citados de la normativa vigente, en este caso la cédula hipotecaria, tiene la virtud de justificar la exigencia del acreedor y el cumplimiento por el deudor. Para que el tenedor de un título de crédito pueda ejercitar el derecho se requiere además de la posesión del título que lo detente legalmente. Los títulos de crédito están sujetos a reglas diversas para su circulación, según sean al portador, a la orden o no negociables.

El tenedor del título que lo adquiere sujetándose a las reglas que norman su circulación, puede ejercitar el derecho y el deudor se libera pagándole a ese tenedor legítimo. Esto es lo que se conoce como el nombre de legitimación.

Literalidad: Consisten en que el derecho contenido en el título, se ejecuta al tenor de lo que dice el documento. Lo que no aparece escrito en el documento, no tiene ninguna influencia sobre el derecho en él contenido. El Artículo 385 del Código de Comercio, al conceptualizar los títulos de crédito, establece que “Son documentos que incorporan un derecho literal...”. Por lo que entonces, el contenido y alcance del derecho expresado en el título depende exclusivamente de lo que el tenor o términos del título enuncien. El deudor no puede fundamentarse en elementos extraños al título, o no expresamente indicados en el para prestar menos de lo consignado o algo distinto de lo expresado en el título.

“El carácter de literalidad, común a todos los títulos circulatorios, significa que el contenido, extensión, modalidades de ejercicio y todo otro posible elemento principal o



accesorio del derecho cartular, son únicamente los que resulta de los términos en que están redactado en el título".<sup>11</sup> El deudor se transforma en deudor cambiario, exclusivamente de acuerdo a la letra del título.

**Autonomía:** Al entrar en circulación el título de crédito, el tenedor o titular del derecho contenido en el documento, lo ejecuta con independencia de las relaciones que mediaron entre los procedentes poseedores y el deudor.

El Código de Comercio en el Artículo 393, contiene algunas disposiciones que se refiere a la autonomía de los títulos de crédito. "El signatario de un título de crédito, queda obligado aunque el título haya entrado a la circulación contra su voluntad. Si sobreviene la muerte o incapacidad del signatario de un título, la obligación subsiste". Es decir, que el derecho incorporado al título tiene una existencia independiente de cualquier vínculo subjetivo. El poseedor de buena fe ejercita un derecho propio, que no puede ser restringido o destruido en virtud de las relaciones existentes entre los anteriores poseedores y el deudor.

Según Cervantes Ahumada "La autonomía puede ser activa o pasiva. Es activa desde el punto de vista del derecho de cada titular; y es pasiva, desde el momento de la obligación que cada signatario del título adquiere"<sup>12</sup>. De manera que obligación original puede ser nula, pero las obligaciones de cada signatario posterior son plenamente válidas por la autonomía del título.

---

<sup>11</sup> Cervantes Ahumada, Raúl. **Ob. Cit.** Pág. 14

<sup>12</sup> **Ibid.** Pág. 16



Formulismo: El Código de Comercio en el Artículo 386, establece que: "Solo producirán los efectos previsto en este Código, los títulos de crédito que llene los requisitos propios de cada título en particular y los generales siguientes:

1. El nombre del título de que se trate.
2. La fecha y lugar de creación.
3. Los derechos que el titulo incorpora.
4. El lugar y la fecha de cumplimiento o ejercicio de tales derecho la firma de quien lo crea".

La cédula hipotecaria asegurada por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, también como título de crédito debe llenar los requisitos establecidos del Artículo 386 del Código de Comercio y los especiales establecidos en el Artículo 868 del Código Civil:

- 1º. Número de orden e indicación de la serie a que pertenece;
- 2º. Un resumen de las disposiciones pertinentes de la escritura en que se constituya la hipoteca;
- 3º. El número de cupones y sus respectivos vencimientos;



- 4°. Lugar y fecha de la emisión de la cédulas;
- 5°. Firma del agente financiero;
- 6°. Firma del emisor;
- 7°. Firma y sello del Registrador General de la Propiedad;

Por lo tanto, la cédula hipotecaria siendo un título de crédito está sujeto a una fórmula de redacción, llenándose los requisitos generales de todo título y los especiales de cada uno de ellos. La forma es aquí esencial para que el negocio jurídico surja y también lo es en el aspecto procesal, pues el documento es eficaz en la medida que contenga los requisitos que exige la ley. Sin embargo los tenedores de la cédulas hipotecarias aseguradas por el sistema -FHA- no se enfrentan a ésta situación, puesto a que ejecutan las garantía con el testimonio de la escritura pública donde se formalizó el negocio jurídico.

### **1.5. Elementos**

- Personales: librador-librado: es la persona natural que emite o suscribe la cédula hipotecaria.
- Tenedor: es la persona que resulte como beneficiario del título, o que acredite ser legítimo poseedor del mismo.



- Entidad aprobada: es la persona jurídica aprobada por el -FHA-, quien administra cédula hipotecaria.
  
- Reales: La cantidad de dinero que representa el título y la hipoteca que garantiza el cumplimiento de la obligación.
  
- Formales: Se refieren a los requisitos generales que establece el Artículo 386 del Código de Comercio, también los señalados en el Artículo 868 que establece el Código Civil.
  
- Se constituye en la escritura pública de la compraventa, mejoras, ampliación, liberación de gravamen hipotecario.
  
- Cédula hipotecaria -FHA-: Título de crédito al portador que representa valores inmobiliarios, éstas pueden ser:
  - Cédula única: cuando el crédito hipotecario está representado con un título;
  
  - Cédulas varias: son títulos de crédito que en serie de documentos, representan partes alícuotas del valor del crédito hipotecario, o se varios títulos representan un crédito hipotecario.







## CAPÍTULO II

### **2. Antecedentes históricos de la cédula hipotecaria asegurada**

La cédula hipotecaria ha sido la respuesta para lograr la movilización del crédito hipotecario; y esta necesidad de movilización es su motivación económica.

#### **2.1. Historia**

Se sabe muy poco acerca del verdadero origen de esta institución; algunos, creen que es de procedencia germánica; otros, sostienen que la Ley Francesa del 9 de Messidor del año III de la república, inspiró a los alemanes la idea, la cual se desarrollarlo más tarde.

Se tiene la idea del origen de la cédula hipotecaria en el derecho particular del estado de Meclenburgo, antiguo estado alemán situado en la región norte del país, adoptándolas después por la Ley de Hipotecas y Organización del Registro de Prusia el cinco de mayo de 1872. Fue introducida más adelante al Código Civil Alemán, esta institución se denominó Briefhypotheken. La institución de la cédula hipotecaria pasó más adelante al derecho español, en donde la cédula hipotecaria no tiene la misma aplicación e importancia que alcanza en el derecho alemán.

En la Alemania del renacimiento, la hipoteca había adquirido características propias, pero confusas, por el amalgamiento entre el derecho romano y el germánico. Según



Nusbaum, el sistema hipotecario alemán se encontró al final de la guerra de los treinta años, ante una crisis institucional tremenda. Fue la intervención de Federico el Grande, reformando el sistema, lo que remozó totalmente el mismo. Este monarca le dio la publicidad que necesitaba y frenó el flujo romano que estaba adquiriendo.

Posteriormente Federico II, después de la guerra de los siete años, creó para la promoción del crédito territorial las llamadas Landschaften. Este nombre traducido literalmente al español quiere decir, según el doctor Gerardo Tagore Solmé "Conjunto de propiedad territorial". "Estas eran asociaciones voluntarias de propietarios que aportaban dinero a la asociación, para que estas a su vez les prestara dinero. En garantía del préstamo, se emitía una cédula, que era negociable por el Landschaften".<sup>12</sup>

Los antecedentes de la idea venían de Holanda, cuando los banqueros holandeses, con base en inversiones hipotecarias en las colonias comenzaron a emitir a principios del siglo XVIII obligaciones negociables en bolsas. Sin embargo en Prusia la idea original fue propuesta por Buring, pero como sistema centralizado de caja territorial.

La idea prosperó años más tarde, pero como institutos territoriales para el sostenimiento del crédito colectivo, siendo éstas regionales. Estas cajas de crédito regionales facilitaban préstamos a los propietarios de terrenos en un territorio determinado sobre el que la Landschaften tenía jurisdicción. En garantía del crédito concedido, el deudor emitía una cédula y actuaba como intermediario entre el deudor y el acreedor la caja territorial.

---

<sup>12</sup> Roca Sastre, Ramón. **Tratado de derecho hipotecario**. Pág. 923

Las asociaciones de crédito territorial en un principio eran para pertenencia exclusiva de los señores propietarios de grandes extensiones de tierra. Sin embargo, en 1848 debido a los chispazos revolucionarios que hicieron despertar a toda Europa se produjeron grandes cambios que modernizaron a la institución. Por primera vez se admiten campesinos aunque no ciertas modificaciones, y la afiliación a las mismas se convierte en potestativa. Para controlar la emisión de las cédulas hipotecarias, las Landschaften provinciales, se unen voluntariamente para formar una federación nacional, con la unificación de Alemania.

Finalmente a principios de este siglo las Landschaften, cambian fundamentalmente en su forma de operar, se convierten en instituciones emisoras de bonos inmobiliarios, de tal manera que el propietario al obtener crédito ya no emitía cédula hipotecaria en favor de acreedor específico sino que a favor de Landschaften, y este a su vez emitía títulos pero sin garantía real alguna, con la simple estipulación que en caso de concurso o quiebra las hipotecas de Landschaften garantizaran los títulos emitidos por esta institución con preferencias sobre otros créditos.

A esta modificación del sistema se adiciona la creación del Código Civil Alemán, que hace de la emisión de la cédula hipotecaria transmisible por simple endoso, una obligación legal que admite el pacto en contrario para promover la circulación del crédito territorial. El sistema alemán tiene gran influencia en España de donde se toman muchas ideas para la creación del sistema registral español. De la misma manera la hipoteca española adquiere muchas características similares a la de la hipoteca alemana.



Es de la legislación española de donde viene a Guatemala originalmente las ideas sobre la hipoteca. Posteriormente se toma directamente de la legislación alemana la idea de las Landschaften para ponerlas a funcionar en Guatemala a través de los bancos y otras instituciones de crédito, mediante las cédulas hipotecarias.

Sin embargo, en la actualidad su uso se ha generalizado y hoy en día la encontramos en casi todas las legislaciones pues es una institución que se contempla por sus valiosas características.

En España por ejemplo se realizan emisiones de cédulas hipotecarias por €400, 000,000.00 según informes de la caja de España, otro ejemplo de la importancia económica en el mercado de capitales de la cédula hipotecaria es banco Popular en Madrid que emite €600, 000,000.00 en una emisión de un año.

## **2.2. La cédula hipotecaria asegurada en la doctrina**

Es muy difícil encontrar una definición doctrinaria adecuada para la cédula hipotecaria, pues en cada país la institución ha adoptado modalidades distintas, como las que defino a continuación: "obligaciones emitidas por una institución de crédito hipotecario con la garantía de una hipoteca directamente constituido por el acreditado".<sup>13</sup>

El licenciado Viteri, en su trabajo presentado para la revista Septem Partitarum sobre la cédula hipotecaria define a este título, como el título representativo de una parte

<sup>13</sup> Rodríguez Rodríguez, Joaquín. **Derecho bancario**. Pág. 415

alícuota de una hipoteca<sup>14</sup>. Este concepto sin embargo a mi manera de ver es aún un poco amplio. Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, “cédula es un título o un billete que representa un crédito”. Siguiendo esta línea de pensamiento, la cédula hipotecaria sería un título o un billete que representa un crédito garantizado con hipoteca.

Si cualquier título que representa un crédito garantizado con hipoteca, fuera cédula hipotecaria, además de las cédulas hipotecarias, otros títulos como las obligaciones debentures emitidos por sociedades anónimas y los bonos hipotecarios emitidos por los bancos del mismo nombre, tendrían el nombre también de cédulas hipotecarias. Parece ser pues que para precisar el concepto de cédula hipotecaria debemos diferenciar antes este título de crédito con los bonos hipotecarios y con las obligaciones de sociedad debentures, cuando estas se garantizan con hipoteca.

En el derecho mexicano, las cédulas hipotecarias forman parte del derecho bancario, como operaciones pasivas de bancos hipotecarios, a la par de bonos del mismo tipo.

En el derecho argentino, las cédulas de los bancos hipotecarios, son títulos muy parecidos a nuestros bonos hipotecarios, pues estas se garantizan con las hipotecas constituidas a favor del banco, de tal manera que en caso de concurso los poseedores de bonos hipotecarios tienen derecho preferente sobre las hipotecas inscritas a favor del banco. En Alemania, se ha denominado asimismo, cédula hipotecaria al título de crédito sobre el cual se da testimonio de la existencia de una hipoteca y de sus

---

<sup>14</sup> Revista Fac. de Derecho UFM No. 6 al 18, diciembre de 1982, enero y febrero de 1983. Pág. 44



principales condiciones, transmisible por endoso y desvinculando a la hipoteca del Registro de la Propiedad. Para concluir con la doctrina y pasar a la legislación en Guatemala, al respecto Bauche García Diego, citando a Moreno Castañeda dice: "La cédula hipotecaria es una venturosa realización del derecho moderno, pues agiliza la institución de la hipoteca, quitándole el pesado anclaje de su constitución, su formalidad y su dificultad de transmisión". Pues la define tal y como debería ser un título de crédito ágil. La doctrina les señala a las de cédulas hipotecas las características siguientes:

- Obligaciones: Las cédulas hipotecarias constituyen auténticas obligaciones, esto es, como expresión de un crédito colectivo, dividido en fracciones iguales, cada una de las cuales estará representada por una cédula, (si se trata de cédulas varias).
- Emitidos por una institución de crédito hipotecario: Como elemento integrante de la definición, se trata de documentos emitidos por instituciones de crédito hipotecario.
- Es fundamental que la emisión ha de hacerse indefectiblemente por conducto de una institución de crédito hipotecario, y esta necesidad desdibuja por completo el carácter de simple garantizadora que se quiere atribuir a tales instituciones. No es menos evidente, que las cédulas hipotecarias valen en el mercado no por razones del supuesto emisor particular, sino en función de la institución de crédito que la lanza a aquel, lo que se advierte también en el hecho que el documento es presentado materialmente al público como propio de la institución de crédito y el nombre del supuesto emisor particular apenas si figura en algún perdido rincón del texto.



- **Garantía hipotecaria:** "Será obligación de las instituciones de crédito que garantizan la emisión de cédulas hipotecarias con garantía hipotecaria. La hipoteca en el caso de la cédula hipotecaria, la constituye preferentemente el acreditado sobre bienes propios, e incluso sobre los mismos en los que se va a hacer la inversión<sup>15</sup>.

En Guatemala, existen tres tipos de títulos de crédito que pueden considerarse incluidos dentro de la definición de cédula hipotecaria:

- La cédula hipotecaria en sentido estricto.
- Los bonos hipotecarios emitidos por los bancos del sistema.
- Las obligaciones o debentures.

Sin embargo las cédulas hipotecarias representan un crédito concedido por una persona natural o jurídica determinada desde un principio a otro propietario de un inmueble que le otorga garantía hipotecaria.

### **2.3. La cédula hipotecaria asegurada a nivel internacional**

En América Latina el seguro de hipoteca al igual que en los Estados Unidos, vino a cambiar los sistemas arcaicos que tradicionalmente se utilizaban en los préstamos hipotecarios destinados para la construcción o compra de viviendas, contribuyendo

<sup>15</sup> Rodríguez Rodríguez, Joaquín. **Derecho bancario**. Pág. 417, 418, 419.





significativamente a la solución de los graves problemas habitacionales, así como a impulsar nuevas fuentes de trabajo sistemas de diseño, urbanización y construcción.

“En Puerto Rico funciona el seguro de hipoteca desde el año 1938 al emitirse la Ley Federal sobre Hogares, el cual es manejado por la institución denominada Administración Federal del Hogares (AFH). En la República de Cuba el seguro de hipoteca se inició en el año 1953 a través de una dependencia gubernamental denominada División de Fomento de Hipotecas Aseguradas, durante su existencia se sabe que los volúmenes alcanzados superaron sorprendente las estimaciones formuladas, con base en las experiencias positivas de Puerto Rico. En la República Dominicana el seguro de hipoteca, opera a través de un departamento del banco de la vivienda, habiendo iniciado sus operaciones en 1964”.<sup>16</sup> En la actualidad el sistema de hipotecas Aseguradas se encuentra funcionando también en forma ampliamente satisfactoriamente en Guatemala, Costa Rica y Panamá.

#### **2.4. La cédula hipotecaria asegurada en Guatemala**

Guatemala, desde el inicio de su vida independiente, ha seguido una tendencia legislativa muy similar a la de España. Así como tiempos después de la emisión del Código Civil Español, se emitió calcado a este, el primer Código Civil en Guatemala en 1877. En este código no se hacía mención alguna de las cédulas hipotecarias. Coincidiendo con la emisión del Código Civil, por la misma época se promovió en

---

<sup>16</sup> Albergue Oliveros, Egemberto. **FHA Mecanismo financiero para el desarrollo de la vivienda**, Tesis presentada a la Facultad de Ciencias Económicas. Pág. 36



Guatemala la creación de los primeros cuatro bancos. Esto acrecentó la necesidad tener una regulación adecuada del crédito territorial y por sobre todas la cosas de bonos y cédulas hipotecarias.

La reforma monetaria de 1929 que llevó a la creación del quetzal, hizo necesario el reordenamiento del sistema bancario guatemalteco, principal sujeto activo del crédito territorial. Dado que es importante conocer todas las circunstancias jurídicas y extrajurídicas que en un momento dado llevaron a la creación de una institución, analizaré a continuación lo relativo a las instituciones de crédito vigentes en la época de la creación de la primera ley de cédulas hipotecarias.

En febrero de 1925, el presidente José María Orellana, emite el Decreto 890 que contiene la Ley de Instituciones de Crédito (La anterior Ley de Bancos). Esta ley regulaba la actuación de los bancos y demás instituciones de crédito en Guatemala. Una innovación importante en esta ley fue la regulación de los bonos hipotecarios que los bancos del mismo nombre podían emitir para captar fondos.

Asimismo, es importante resaltar el artículo tercero de ésta ley, que estipulaba que los particulares podían realizar cualesquiera actividades que la Ley de Instituciones de Crédito no reservara a los bancos y demás instituciones de crédito.

La ley dividía a los bancos en hipotecarios, de depósitos (Bancos comerciales actualmente), cajas agrícolas y de ahorro. Me interesa de esta ley lo relativo a su



regulación a los bonos hipotecarios, para comprender exactamente tal y como regularon las cédulas hipotecarias.

Las operaciones fundamentales pasivas de los bancos hipotecarios eran, conforme a esta ley, la emisión de bonos garantizados con las hipotecas de fincas rústicas o urbanas hipotecadas a favor a bancos y los que causaban réditos y eran amortizables en circunstancias o fechas determinadas. Los bonos no podían ser sin plazo fijo para su amortización, en cuyo caso se redimían por sorteo, o exigibles en fecha determinada.

Los bonos tenían valores redondos y eran transmisibles por endoso o por la simple tradición dependiendo de su forma de circulación y éstos se emitían en representación de los créditos que como garantía tuviera el banco, y por ello tendrían la garantía de los créditos hipotecarios otorgados, con preferencia absoluta a cualquier otro derecho de tercero, por lo que la garantía de los bonos era colectiva, garantizando por lo tanto el conjunto de propiedades hipotecadas a favor del banco, la totalidad de los bonos hipotecarios puestos a circulación.

De esta manera la economía guatemalteca, se había sostenido sobre la base de la producción y exportación de café desde 1871. Sin embargo, en 1929 la coyuntura mundial afectó mucho la economía de Guatemala, pues con el derrumbe de la bolsa de Nueva York a final de dicho año sobrevino una depresión que provocó una baja en los precios del café, lo cual afectó la economía tremendamente, haciendo quebrar a todos los bancos, excepto dos, que fueron intervenidos. A consecuencia de ello en la década de 1930, la economía guatemalteca se caracterizó por una deflación constante, por lo



que estando la confianza en el sistema bancario por los suelos, y este en ruinas, es necesario organizar algún sistema de captación de créditos por el que quien lo necesitara pudiera agenciarse de fondos suficientes para capital de trabajo.

Fue en esas circunstancias que a finales de 1930 se emitió la Ley de Hipotecas, Prenda y Registro, que sustituyó la legislación sobre tales materias contenido en el Código Civil de 1877. Esta ley por primera vez regula la emisión de cédulas hipotecarias por cualquier propietario de un bien inmueble, y lo que es más importante, sin opción a saldo insoluto del bien gravado. El decreto fue incluido tal y como fue emitido en el proyecto del Código Civil de 1932.

Sin embargo como en aquella época estaba también en discusión un proyecto de Código de Enjuiciamiento Civil, algunas disposiciones ya no pasaron al código.

El Código Civil de 1932, tal y como fue emitido se guiaba por el sistema español, con saldo insoluto. Posteriormente en la emisión del Decreto Legislativo 2010, se reformó lo relativo a la hipoteca, de tal manera que ya no admitía saldo insoluto, ni por pacto expreso. Este también admitía la posibilidad de constituir hipoteca para garantizar un crédito representado por cédula. Entendiéndose que al referirse el código indistintamente en su redacción a cédula o cédulas era factible que se emitiría cédula única o cédulas en serie. Estas eran algunas características de la cédula hipotecaria del Código Civil de 1932:

- No podía existir segunda hipoteca común, después de la hipoteca cedularia.



- En las cédulas debía incluirse el valor de matrícula fiscal del inmueble.
- La cédulas debían llevar los mismo requisitos que la escritura de constitución.
- Luego de inscrita la cédula en el Registro de la Propiedad, debía ser firmada por el propietario del bien o por su representante.
- Las cédulas podrían ser nominativas o al portador.
- Para la constitución de la hipoteca cedularia no era necesario que existieran acreedores determinados, y las cédulas podían negociarse aun después de vencidas.
- El deudor le pagaba a la persona encargada de hacer el servicio de la deuda, para que este a su vez le pagara al acreedor.
- En caso de ejecución por falta de pago de un cupón de intereses o de amortización debida, el acreedor podía pedir que se pusiera en intervención el inmueble, si produce frutos o rentas para hacerse pago de las obligaciones vencidas con aquellos frutos o rentas, cesando en seguida su intervención.
- Si el crédito no devengaba intereses, el poseedor de la finca gravada puede en cualquier tiempo antes del vencimiento del plazo pedirle la cancelación de la hipoteca, consignando el valor íntegro del saldo.



Posteriormente con la segunda guerra mundial, el esfuerzo bélico de los aliados arrastró la economía de Guatemala a mejores años. Con la Revolución de 1944 se le da un enfoque distinto a la economía de Guatemala. Así se emite la Ley de Bancos, en la que se prohíbe a cualquier persona particular (no bancaria), el captar fondos del público. La interpretación que se le ha dado a este artículo ha variado en los últimos años, pero ha sido definitivamente limitante para la colocación en el público de cédulas hipotecarias. Sin embargo, al rescate de la cédulas hipotecaria vino el sistema -FHA-, con la implantación de este sistema, la cédula hipotecaria nuevamente adquirió importancia medular en la economía guatemalteca. La emisión de cédulas hipotecarias ha sido el mejor método que el sistema -FHA- ha encontrado para su desarrollo, sin embargo con poco auge y muy centralizado.

Este párrafo será objeto de enfoque más adelante, en virtud que la Ley del -FHA-, contiene disposiciones sobre la emisión de la cédula hipotecaria sin embargo en la práctica por la entidades aprobadas como se les denomina a las entidades autorizadas para financiar bajo este sistema, desnaturalizan a la cédula hipotecaria y hacen más difícil su circulación y utilización como título de crédito.

En 1964, se emitió el Decreto Ley 106, Código Civil, este fue modificado poco tiempo después por el Decreto Ley 218, que en lo concerniente a las cédulas hipotecarias modificó varios artículos. Este código ha estado en vigor desde ese entonces, salvo modificaciones que se le han introducido últimamente. El nuevo código civil, exige que la emisión de cedulas no supere el 75% del monto del avalúo del inmueble a hipotecarse, realizado por valuador autorizado o bancario, y aprobado por el Ministerio



de Finanzas Públicas. Asimismo, el nuevo código solo reguló en cuanto a la ejecución de las cédulas, que estos eran títulos que aparejaban ejecución. Lo relativo a la base del remate, los autores del código lo dejaron al Código Procesal Civil, pero este código no estableció nada. En esencia el sistema de la cédula hipotecaria no cambió del establecido en 1932. Solo se le hicieron agregados, tales como que en cuanto a la reposición de los títulos rige el mismo procedimiento que la reposición de acciones de la sociedad anónima.

El Código Civil, derogó el Decreto Legislativo 1932 (Código Civil de 1932) en cuanto a las disposiciones que ya estuvieren comprendidas o que estuvieren en oposición con lo establecido en el nuevo código. Quedará en el misterio por qué hacer una derogatoria tan vaga, pero en todo caso me deja la duda de que si existen disposiciones del código civil derogado que aún están vigentes.

Al respecto la Ley del Organismo Judicial establece en su Artículo 5, que las leyes se derogan por declaración expresa de las posteriores, por incompatibilidades de las disposiciones de la ley vieja con las de la nueva ley, y totalmente porque la nueva ley regula, por completo la materia considerada por la ley anterior.

Mi criterio es que el código civil de 1932 si quedó derogado, sino por la derogatoria expresa del Decreto Ley 106, por lo establecido en el Artículo 5 de la Ley del Organismo Judicial, pues se reguló completamente la materia por la ley posterior. Sin embargo, es importante para efectos de integrar e interpretar la ley, acudir a la historia fidedigna su institución.



Posteriormente se emitió el Código de Comercio, el que declaró como título de crédito a las cédulas hipotecarias, sin considerar los efectos que tal declaratoria conllevaría a un título de crédito tan especial como lo es la cédula hipotecaria.

El resultado neto de la historia de la cédula hipotecaria en Guatemala, ha sido de un beneficio económico constante, pero truncado por la forma de legislar a veces poco consciente del efecto de la ley en el marco general de la legislación completa del país.

Se da en la actualidad de una institución que no ha cambiado mucho en su estructura de hace casi 60 años, pero se han introducido cambios en su concepto y derredor que obstaculizan su parcialidad práctica, como lo haré ver en el desarrollo de esta tesis. Peor aun cuando se ha dado la oportunidad de reestructurar la institución y no se han aprovechado las oportunidades.

#### **2.4.1. Clases de cédulas hipotecarias**

En Guatemala según lo que se puede apreciar en el mercado de valores, existen dos clases de cédulas hipotecarias, situación que queda clara en las definiciones de los autores citados, Manuel Ossorio y Guillermo Cabanellas; en el Artículo 605 del Código de Comercio guatemalteco, se entiende a las cédulas hipotecarias que son emitidas por entidades bancarias. Estos títulos emitidos al portador, tienen el respaldo de la entidad que los emite y su propósito principal es capitalizar a la entidad emisora con los fondos que de los inversionistas se reciban y así continuar con las operaciones de crédito. Por





lo general se realiza la emisión con la garantía de los créditos hipotecarios de la entidad y se debe de guardar un margen razonable por seguridad.

Tal es el caso de estas cédulas cómo se maneja en España, pues ya se mencionó dos ejemplos de este tipo de mecanismos para financiar operaciones de bancos.

En un lenguaje más sencillo lo puedo ejemplificar así: una persona le presta dinero al banco invirtiendo en estos instrumentos y tiene como garantía préstamos hipotecarios ya otorgados. El banco a su vez utilizará lo que la persona invierta para nuevos préstamos. Las cédulas hipotecarias son muy útiles para los bancos, ya que son emitidas a largo plazo, y de esta forma a pesar de que el banco paga un tipo de interés mayor que por un depósito a plazo fijo, el mayor tiempo reduce el riesgo de que el banco pierda liquidez.

Por otro lado están las cédulas hipotecarias a las que denominaré personales, en donde se entiende que cédula hipotecaria es un título de crédito, emitido por una persona al momento de comprar una vivienda. Según la definición que utilicé, la suscriben los compradores de una vivienda, al momento de comprar la misma, dando en garantía el bien inmueble que se adquiere, mismo que fue sujeto de calificación por un asegurador en dos vías: a la persona que compra como sujeto de crédito y al inmueble, como objeto del aseguramiento.

Esta cédula hipotecaria es un instrumento ideal, si se emite adecuadamente y en ley o como la ley lo establece, es un título de crédito al portador que permite la movilidad de



capitales, sin mayor formalización ni requisitos, así como podría permitir el movimiento de carteras crediticias sin más que la simple tradición del traslado del título.

En Guatemala la cédula hipotecaria que se emite, en este caso por compra de vivienda, si goza del aseguramiento por medio del -FHA- ó es afianzada, tiene grandes ventajas especialmente para el comprador y el inversionista, sin embargo es un requisito sinecuanon, su aseguramiento.

Las cédulas que emiten los bancos son sencillas, hasta cierto punto de entender, las cédulas suscritas por las personas tienen un poco más de complejidad por las partes que intervienen en las mismas.

### **2.5. Creación de la dependencia estatal rectora de la cédula hipotecaria asegurada en Guatemala**

El sistema de cédulas hipotecarias -FHA-, fue creado por la necesidad de fomentar la construcción de vivienda y como estímulo para la inversión en el financiamiento habitacional de la población. La idea del seguro de hipoteca fue implantada por primera vez en el año 1934 por la Federal Housing Administration (FHA) de los Estados Unidos de América, como resultado de la Ley Nacional de la Vivienda, cuyo objeto sería asegurar los préstamos para la vivienda. La idea de asegurar préstamos hipotecarios por el estado con la plena garantía del mismo, se consideró como la solución para estimular la construcción de la vivienda; así como para proporcionar trabajos a miles de obreros desocupados de la industria de la construcción y mejorar las condiciones

generales de la economía del país que se encontraba tan afectada, como consecuencia de la gran crisis económica que se había iniciado en el año de 1929.

La grave situación que se venía afrontando en el financiamiento habitacional, se agudizó en 1933 al haberse producido ejecuciones hipotecarias por la drástica cifra de casos, la situación angustiosa de los prestatarios, se debió fundamentalmente a que las obligaciones hipotecarias fueron contratadas a corto y mediano plazo, las cuales al irse venciendo, no fueron y prorrogadas como en la época de bonanza.

Para que el seguro de hipoteca pudiera constituirse en la solución presente y futura de los problemas derivados de la falta de financiamiento a largo plazo para la construcción, compra o mejora de viviendas, era necesario que la Federal Housing Administration, se organizara como un sistema integrado por factores dinámicos, que debidamente relacionados y coordinados, pudieran crear las condiciones necesarias para que los ahorros del público se invirtieran en valores generados por préstamos otorgados con garantía del estado a largo plazo. A este mecanismo de cooperación financiera entre los sectores privados y del estado se denominó -FHA-, cuyas siglas identificaron al sistema y a la institución que lo regula e impulsa.

Conforme lo expresado por el Doctor Eneas R. Maza, asesor técnico de la división de análisis de proyectos sociales del banco Interamericano de Desarrollo, el sistema de hipotecas aseguradas, "vino a demostrar con los resultados obtenidos posteriormente a su instauración en el 1934, que el mismo constituyó el paso de mayor avance dado en cualquier parte del mundo para transformar los inquilinos en propietarios".



El sistema -FHA-, no solamente contribuyó a resolver en forma sensible el problema de refinanciamiento de las obligaciones vencidas y ejecutadas durante la crisis de la década de los años 30, sino ha hecho posible que millones de familias me refiero tanto a nivel nacional e internacional, adquieran sus viviendas y otras que hayan mejorado las condiciones generales de su hábitat, como resultado de los préstamos para mejoras.

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, fue creado por el Decreto número 1448 del Congreso de la República de Guatemala el siete de junio de 1961, el cual fue reformado por el Decreto Ley número 292 del diecisiete de noviembre de 1964 y posteriormente por el Decreto 50-87 del Congreso de la República de Guatemala emitido el uno de septiembre de 1987. Su respectivo reglamento fue aprobado por Acuerdo Gubernativo que entro en vigor el diecisiete de mayo de 1962.

La creación del -FHA- en Guatemala, es producto de las inquietudes de varios guatemaltecos, destacando al señor Oscar Manuel Putzeys Rojas, como uno de sus fundadores, que observaron el éxito alcanzado por una institución similar que operaba en Estados Unidos desde 1934; así como en la República de Cuba y Puerto Rico.

Fue así como la Comisión Nacional de Vivienda se interesó en la propuesta de ley y redactó el proyecto de ley de creación del -FHA-, en donde indicaba que mientras lograba su organización y autonomía, estaría adscrito al Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, como un departamento de esta institución.



## **2.6. Órgano facultado para la creación de la dependencia estatal**

Por mandato constitucional dentro de las obligaciones del estado, es obligación del mismo fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Por la fecha de creación del sistema -FHA-, la actual Constitución Política de la República de Guatemala, viene a confirmar la creación de dicho sistema -FHA-, impregnándolo como una obligación del estado.

## **2.7. Qué es el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas**

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, es una entidad estatal descentralizada con personalidad jurídica, capacidad para contratar y patrimonio propio, institución cuyo sistema tiene por objeto realizar operaciones en relación con hipotecas construidas en garantía de préstamos otorgados con intervención de las entidades aprobadas por dicho sistema. El Instituto, en el texto de la ley y sus reglamentos, se identificará simplemente con las siglas -FHA-. Podrá establecer sucursales, agencias y dependencias en otros lugares del territorio nacional, así como nombrar agentes y corresponsales y servir como tal a otras instituciones similares, dentro y fuera de Guatemala. El -FHA-, se regirá por las disposiciones de su ley, su reglamento, y por los reglamentos que emita para sí mismo y gozará de libre funcionalidad y organización especialmente para:

a) El desempeño de sus actividades dentro del marco de la presente ley;



- b) La selección de su personal, nombramiento y remoción de acuerdo a la presente ley y al reglamento de relaciones laborales aprobado por el Organismo Ejecutivo;
- c) La elegibilidad de los usuarios de sus servicios; y
- d) Desarrollar su política en forma autónoma, sujetándose a las limitaciones previstas en la presente ley, a la legislación presupuestaria y a otras leyes que le sean aplicables;
- e) El -FHA-, podrá disponer libremente de sus bienes, conforme a sus reglamentos y a las resoluciones de la junta directiva que dirija al Instituto.

### **2.7.1. Sistema -FHA-**

Para que el sistema -FHA- funcione como un mecanismo financiero, es necesario la concurrencia de ciertos elementos básicos, como lo son las entidades aprobadas, constructores, prestatarios e inversionistas, y como elemento principal el cliente comprador del inmueble. ¿Quiénes componen el sistema FHA? en concreto puede definirse que el sistema -FHA-, está compuesto por el -FHA-, como asegurador de las hipotecas, por las entidades aprobadas, en su calidad de financieras y administradores de las hipotecas, y que constituyen uno de los elementos más importantes en la gestión operativa del sistema, por las empresas constructoras y promotoras, como ejecutoras de los proyectos, que permiten dotar de vivienda propia a los guatemaltecos, y por los deudores hipotecarios, como compradores de las viviendas.



- FHA: Ha quedado definido ampliamente en el presente capítulo, solamente señala que el -FHA- representa el organismo rector del sistema y cuya función fundamental es asegurar la hipoteca contra los riesgos inherentes a la falta del pago del deudor.
  
- Entidad aprobada: Constituyen el órgano de enlace de todo el sistema y quienes junto con los constructores realizan la actividad dinámica que se requiere para el éxito de este mecanismo financiero. Principia su actividad calificando las solicitudes de financiamiento para los proyectos, que le son presentados por los prestatarios o constructores y la concluyen al reclamar el seguro de hipoteca como titular del crédito o en representación de los inversionistas.

Según el Artículo 2 del Reglamento de la Ley del -FHA-, “Entidad aprobada es la persona jurídica aprobada por el FHA, para presentar solicitudes de seguro, constituir y administrar hipotecas aseguradas”. Posteriormente, en su Artículo 3, establece “se consideran entidades aprobadas las que el FHA declare como tales entre las siguientes:

- a) Los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, bancos hipotecarios, bancos de capitalización hipotecario, constituidos y aprobados de acuerdo con la Ley de Bancos;
  
- b) Las compañías de seguros y las personas jurídicas cuyas actividades incluyan las de otorgar préstamos, realizar inversiones hipotecarias, administrar hipotecas propias o ajenas, y que tengan un capital pagado no menor de Q.100,000.00; y



c) Las entidades constituidas legalmente como cooperativas, sociedades mutualistas, cajas de ahorro, cuyas actividades beneficien exclusivamente a sus asociados, que tengan un capital pagado no menor de Q.100,000.00 y que demuestren a satisfacción del FHA, responsabilidad y capacidad para actuar como entidades aprobadas”.

Por lo que, las entidades aprobadas constituyen el principio y el fin de todas las operaciones relacionadas con el sistema -FHA-, puesto que es a través de las mismas que se inician las gestiones de financiamiento como finalmente las reclamaciones del seguro de hipoteca.

En esa virtud representan el eje motor de todo el mecanismo administrativo-financiero, ejecutando entre otras funciones las siguientes:

- Tramitar con exclusividad las solicitudes de resguardo de asegurabilidad, así como todos los documentos relacionados con el seguro de hipoteca.
- Calificar inicialmente la capacidad de pago del deudor propuesto.
- Servir como órgano de enlace entre los constructores, prestatarios y el -FHA-.
- Constituir la fuente primaria de financiamiento.
- Generar el mercado secundario de hipotecas.





- Actuar como administrador del servicio de la deuda.
- Emitir las cédulas hipotecarias.
- Tramitar ante los tribunales de justicia los juicios ejecutivos.
- Presentar los reclamos de seguros de hipoteca.
- Representar en todas las actuaciones a los acreedores hipotecarios.

“Teniendo a su cargo la administración de las hipotecas, se ha afirmado con toda certeza que el mayor o menor grado de siniestralidad que se opere en el seguro de hipoteca, dependerá fundamentalmente de la actividad realizada por la entidad aprobada, siempre y cuando la calificación del deudor haya sido acertada y no existan factores anormales que alteren la unidad familiar.<sup>17</sup> Dejando claro que el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, no es una institución financiera, por lo tanto no concede préstamos, estos se obtienen por medio de las entidades aprobadas, que son las únicas instituciones autorizadas para tal función.

**Resguardo de asegurabilidad:** El resguardo de asegurabilidad constituye el documento legal que emite el -FHA- como resultado de haber resuelto favorablemente una solicitud de seguro, y por el cual se obliga a expedir el correspondiente seguro de hipoteca,

---

<sup>17</sup> Albergue Oliveros, Egemberto. **Ob. Cit.** Pág. 36



previo cumplimiento y a satisfacción del propio Instituto, de todos y cada uno de los requisitos y condiciones estipulados en dicho resguardo.

Según Albergue Oliveros "Las características que presenta el resguardo de asegurabilidad, lo tipifican como un contrato de promesa, puesto que, al expedirse, se está asumiendo la obligación de otorgar un futuro contrato con sus mismas peculiaridades, a condición de que por parte de la entidad aprobada se satisfagan ciertos requisitos".

Constituido el resguardo de asegurabilidad con las condiciones bajo las cuales, el -FHA- asumirá el riesgo al emitirse el seguro de hipoteca, debe considerársele como el documento de mayor trascendencia que se expide dentro del sistema, por lo que no es inexacto afirmar que de su acertada preparación, dependerá el éxito de todo el mecanismo del seguro de hipoteca.

- Constructores: Constituyen el elemento inicial del sistema, al desempeñar las funciones de promoción y construcción de los proyectos, por lo que de su dinámica actividad dependerá el volumen de operaciones que puedan realizar y de su eficiencia el prestigio del mecanismo.
- Comprador, deudor y emisor hipotecario: El comprador, prestatario, deudor o emisor de las cédulas hipotecarias constituye en el sistema -FHA-, el elemento en el que principalmente se sustenta la solidez económica de toda transacción hipotecaria, puesto que, es la actitud que este demuestre frente a las obligaciones contraídas, la



que determina que se produzca o no la siniestralidad y por consiguiente reclamación del seguro de hipoteca o el pago de la obligación hipotecaria.

El Reglamento del -FHA- lo define como “el prestatario original, sus herederos, sucesores o causahabientes de una obligación hipotecaria”. También se puede definir al deudor hipotecario como la persona individual o grupo familiar integrado, a quien la entidad aprobada, le ha otorgado un préstamo para la compra de vivienda bajo el sistema -FHA- con garantía hipotecaria del inmueble adquirido. Es conveniente aclarar que también puede denominársele deudor, emisor (porque es quien emite la cédula hipotecaria a través de una entidad aprobada), parte compradora.

- Acreedor hipotecario: El reglamento del -FHA- establece que “es el prestamista original, sus sucesores o causahabientes de una obligación hipotecaria”. Pudiendo definirse también como la persona o grupo de personas o instituciones que otorgan préstamos con garantía hipotecaria.
- Inversionistas: Son las personas que compran valores producidos por el sistema -FHA-.

## **2.8. La primera administración**

Como ya quedó dicho anteriormente, el seguro de hipoteca emitido por el -FHA-, es un modelo Norte Americano y que se inició en el año 1961, inicialmente fue representado por un Instituto Cooperativo Interamericano de la Vivienda, más las entidades afiliadas,



quienes ejercitaron solo durante un año y funcionó como un departamento adscrito al Crédito Hipotecario Nacional, a los tres años de su funcionamiento se desligó, creando una nueva junta directiva y que actualmente funciona con su propia ley orgánica.

## **2.9. Misión y visión institucional**

- Misión: Contribuir a que las familias guatemaltecas adquieran una vivienda digna.
- Visión: Ser el principal promotor del financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda.

## **2.10. Objetivos institucionales**

Es asegurar hipotecas para que las familias guatemaltecas puedan adquirir y conservar la propiedad de su vivienda, para lo cual la institución dispone de una excelente organización, recurso humano competente y comprometido.

## **2.11. Función institucional**

Como he expresado, antes de la creación del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, no existía mercado secundario de hipotecas, sino que únicamente el mercado primario, que lo constituyen los préstamos hipotecarios tradicionales que otorgan los bancos, sin contener todas las ventajas que conceden los préstamos hipotecarios asegurados por el sistema -FHA-. La finalidad estriba precisamente en



agilizar la institución de la hipoteca y convertirla en un ágil título de crédito; a parte de los beneficios que obtienen los inversionista en los créditos hipotecarios representado por cédulas aseguradas por el -FHA-. Las mismas vinieron a constituir el mercado secundario que agiliza, o sea que pone en circulación las hipotecas. De no existir el sistema -FHA-, los préstamos hipotecarios corrientes no les permitirían a los inversionistas recapitalizarse en caso de liquidez por no existir emisión cedularia.

El licenciado Albergue Oliveros, puntualiza que, “el mercado secundario de hipotecas, está constituido por la oferta y la demanda realizada por personas e instituciones interesadas en lograr la transferencia de créditos hipotecarios ya formalizados o los títulos que los representan; o sea por inversionistas privados, por los bancos del sistema”.

Sin embargo, lo deseable y conveniente sería que funcionara como un mercado abierto de hipotecas y que la liquidez requerida por los inversionistas se realizara por una institución del estado o sociedad privada al igual como funciona la Federal National Mortgage Association (FNMA), en los Estados Unidos de Norteamérica, la cual fue creada con el objeto de apoyar el mercado secundario con la compra de las hipotecas aseguradas por la Federal Housing Administration (FHA), y para crear al mismo tiempo un mercado para la compra y venta de tales hipotecas.

Tema que ampliaré más adelante, pues este es el objeto de esta tesis, buscar la viabilidad de la circulación de la cédula hipotecaria, puesto que para ello nació y actualmente no se ha logrado o alcanzado tal objetivo.

## 2.12. Fines administrativos

El Instituto, ha puesto en marchas planes estratégicos de mediano plazo, los cuales se aplicaron desde el año 2004 y para ellos han tenido importantes resultados para la modernización del -FHA-, con el fin principal de apoyar que más familias guatemaltecas puedan adquirir vivienda digna.

Dentro de los principales resultados figuran:<sup>18</sup>

- Certificación ISO 9001-2008 para el fortalecimiento de los procesos administrativos.
- Calificación de AA+ por parte de la entidad internacional Fitch Ratings.
- Reconocimiento nacional a la calidad en la administración pública.
- Otorgamiento del seguro de desgravamen a partir del año 2013.

Sin embargo, con ello no se ha alcanzado elevar al mayor número de seguros, lo cual redundaría en que pocas familias en los últimos años han adquirido una vivienda.

Este análisis lo mostraré en el siguiente capítulo, y adjunto en anexos una tabla de valores que muestran cuantas y el monto de cédulas hipotecarias que se han emitido para el sistema -FHA- en la vida de esta institución.

---

<sup>18</sup> Memoria de Labores 2012. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA-. Pág. 10



### **2.13. Desarrollo administrativo**

El Instituto, pretende con un plan estratégico fortalecer su desarrollo en las áreas de:

- Mercadeo para expansión sostenida de operaciones sobre todo mayor emisión de seguros de hipoteca, buscando promover el financiamiento habitacional a través de las entidades aprobadas.
- Expansión geográfica.
- Reformulación de la administración financiera.
- Fortalecer el manejo integral de riesgos para administrar mejor el crecimiento de las operaciones.

Se entiende que lo que busca es crecer en un mayor número de proyectos habitacionales y como consecuencia lograr a que mayor número de familias guatemaltecas tengan acceso a una vivienda propia. Sin embargo, la inobservancia de los requisitos en la creación de la cédula hipotecaria, para poder circular en el mercado secundario y la falta de convenios bilaterales que busquen las negociaciones de estos títulos y lograr la capitalización de los inversionistas ha provocado el estancamiento del -FHA- en el crecimiento de proyectos habitacionales, lo cual se ve reflejado en el número de seguros que el -FHA- ha emitido durante toda su existencia, pese a los esfuerzos manifestados en sus planes estratégicos.



## CAPÍTULO III

### 3. Los conflictos

Está demostrado que la raíz del problema habitacional es de carácter financiero y organizacional. El problema central es la falta de recursos de largo plazo en el sistema financiero guatemalteco y su acceso al crédito.

#### 3.1. Proceso de generación de cédulas hipotecarias aseguradas

Los bancos de crédito territorial podrán emitir cédulas o bonos hipotecarios por una suma igual al importe total de los préstamos sobre inmuebles que otorgaren.

La creación de las cédulas hipotecarias, se hará en escritura pública que además de cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 49 del Código de Notariado, deben contener los señalados en el Artículo 865 del Código Civil.

La escritura pública debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad. Cada cédula será del valor de cien quetzales o de cualquier múltiplo de cien.

Para su cancelación el Artículo 878 del Código Civil dispone que la hipoteca de cédulas se cancele por unos de los medios siguientes:

a) Por escritura pública otorgada por el emisor o por el intermediario si lo hubiere;



- b) Con el testimonio deberán presentar al Registro las cédulas a que se refiere cancelación o la constancia de la consignación por las cédulas y cupones no presentados;
- c) Por solicitud escrita al Registro acompañando las cédulas o constancia de depósito en su caso; y
- d) Por sentencia firme.
- e) Las cédulas se conservaran originales en el registro, con la razón de haber sido canceladas; pero no será necesario presentar copia de ellas.

En este párrafo me he referido a las cédulas hipotecarias en general, sin embargo me centraré en la cédulas hipotecarias aseguradas por el -FHA-, como dije en el capítulo anterior son títulos de crédito mediante el cual el deudor hipotecario cancela el monto del préstamo al constructor (monto del resguardo de asegurabilidad), de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato de compraventa e hipoteca -FHA-.

Las cédulas hipotecarias son título de crédito y podrán asegurarse por el -FHA- y emitirse con la intervención de una entidad aprobada. La Ley del -FHA- en su Artículo 14, segundo párrafo dispone “para que se puedan asegurar créditos hipotecarios representados por cédulas, en la emisión de estas deberá intervenir una entidad aprobada o un banco afiliado al sistema FHA, o estar garantizados el pago de la obligación por una entidad aprobada o bancaria afiliada, para cuyos fines quedan



autorizadas dichas entidades bancarias. En todo caso, será indispensable que producto de la cédulas se destine exclusivamente al financiamiento de la compra o de la construcción de viviendas”.

Por lo que las cédulas hipotecarias, se convirtieron en un instrumento de mucha utilidad, a raíz de las operaciones -FHA-, ya que antes de la creación de este, su uso era muy limitado; pero con el sistema -FHA- se les dio un verdadero impulso ya que como cita Bauche García, Diego "las cédulas agilizan la institución de la hipoteca, quitándoles el pesado anclaje de su constitución, su formalidad y su dificultad de transmisión, convirtiéndolas en un ágil título de crédito”.

La acogida de las cédulas hipotecas aseguradas por el -FHA-, y la circulación de las mismas, se debe a los beneficios que la ley del -FHA- les otorga, ya que las operaciones crediticias y la emisión de cédulas aseguradas por el -FHA-, se registrarán exclusivamente por el Decreto 1448 del Congreso de la República de Guatemala (Ley del -FHA-), quien entre otros beneficios que adelante enumeraré, dispone que las instituciones bancarias podrán adquirir las cédulas hipotecarias y cualquiera otras obligaciones hipotecarias aseguradas por el -FHA-, a cuyo efecto tales inversiones quedan exceptuados de los requerimientos a que se refiere la Ley de Bancos y la Ley de Bancos de Ahorro y Prestamos para la Vivienda Familiar. Los préstamos para vivienda que hayan sido concedidos por las entidades aprobadas o las cédulas hipotecarias que hayan sido emitidas por conducto de dichas entidades, con seguro -FHA-, se sujetaran exclusivamente a los límites y condiciones que fije el propio -FHA-, de acuerdo con su ley y sus reglamentos. “En Guatemala el mercado secundario de

hipotecas se ha desarrollado dentro de una mecánica operacional sencilla, puesto que han sido las entidades aprobadas las que prácticamente lo manejan, no solamente porque constituyen generalmente el mercado primario de hipotecas sino porque actúan en una especie de caja de redescuento, al facilitar la recompra de la cédulas hipotecarias que el sector inversionista desea convertir en efectivo”.<sup>20</sup>

El Doctor Eneas R. Maza en relación al sistema de hipotecas aseguradas indica: “Constituyó el paso de mayor avance dado en cualquier parte del mundo para transformar los inquilinos en propietarios”.

Haciendo uso de la facultad que la ley del -FHA- les otorga a las entidades aprobadas, de poder adquirir las cédulas hipotecarias y cualesquiera obligaciones hipotecarias aseguradas por el -FHA-, en la realidad son las mismas entidades aprobadas (bancos del sistema), las que manejan el mercado de las cédulas hipotecarias, situación que en caso de liquidez únicamente negocian entre los mismos bancos, lo cual no permite el desarrollo normal al diseño del título como tal, produciendo un retroceso al desarrollo habitacional en gran escala así como el encarecimiento de la tasa de interés.

### **3.1.1. ¿Quiénes participan en la creación de una cédula hipotecaria?**

En Guatemala, desde que se creó el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, se ha tenido un esquema en el cual hay varias partes que

---

<sup>20</sup> Albergue Oliberos, Egemberto, **Ob. Cit.** Pág. 93

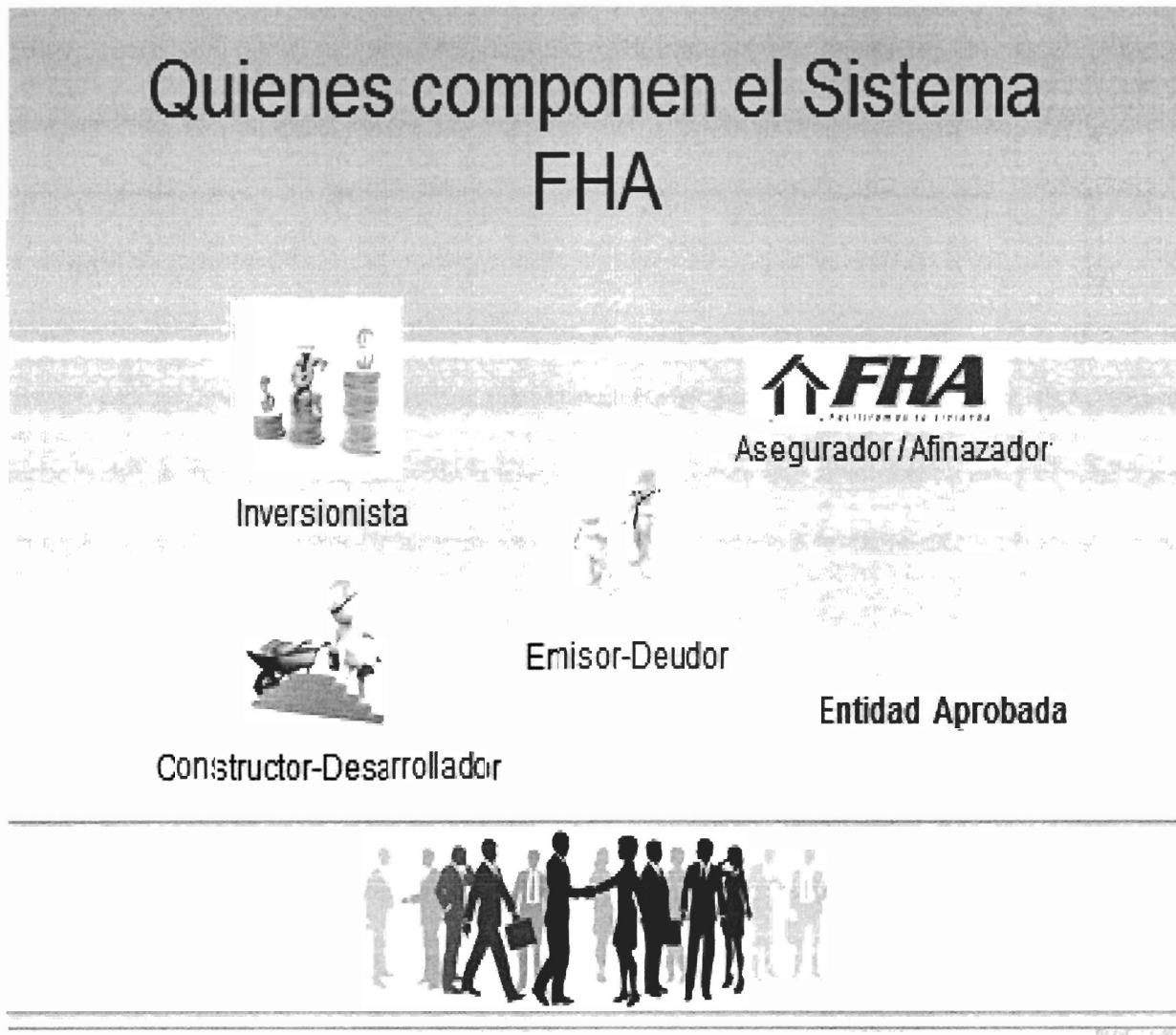


intervienen en el proceso de emisión de una cédula hipotecaria, dentro de los cuales encuentran los siguientes:

- El Emisor: Entendiendo que es una persona individual, que puede ser sujeto de crédito sólo o con su núcleo familiar, quien o quienes tienen el deseo o la necesidad de adquirir un bien inmueble destinado para vivienda.
- Constructor / Desarrollador: Empresas dedicadas al desarrollo y construcción de complejos habitacionales que ponen a disposición del mercado, unidades de viviendas, previa autorización de los proyectos como de los inmuebles, quienes se benefician con la emisión de las cédulas hipotecarias, puesto que al descontarlas con un inversionista reciben su inversión con prontitud.
- Entidades aprobadas: Generalmente son bancos o financieras, pero también los aseguradores, constructores o empresas comerciales, pueden ser autorizados por el -FHA-, para brindar el servicio de administración de cédulas hipotecarias aseguradas, así como de las obligaciones incorporadas en el título; para tal efecto deben de cumplir con los requisitos que la ley establece.
- El instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas: A quien me referiré únicamente por sus siglas -FHA-, en la presente tesis; como un ente gubernamental, descentralizado, que tiene como función principal facilitarle a la familia guatemalteca la adquisición de una vivienda propia a través del financiamiento que otorgan las

entidades financieras del sistema, con mejores condiciones de las que ofrezca el mercado.

- El Inversionista: Estas son personas individuales o jurídicas que gozan de la disposición o capacidad para invertir en las cédulas hipotecarias y desean que su inversión les genere mayores rendimientos, con el retorno de su capital e intereses asegurado. A continuación un esquema de los entes que integran el sistema de hipotecas aseguradas:



### 3.1.2. Marco legal

Las emisiones de cédulas hipotecarias aseguradas y/o afianzadas, deben llevarse a cabo con apego a distintas leyes y reglamentos. A continuación se brinda un breve detalle de la principal normativa que regula desde su emisión hasta su efectiva cancelación.

- Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas: Por medio de esta ley se dio vida al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. La misma contiene el objeto, organización, gobierno y régimen legal privativo de dicha institución. Asimismo, crea y regula el seguro de hipoteca y el resguardo de asegurabilidad.
- Reglamento de la ley del -FHA-: Desarrolla las normas contenidas en la ley del -FHA- referentes al seguro de hipoteca y al resguardo de asegurabilidad. Además explica todo lo relativo a las entidades aprobadas, los pagos del deudor hipotecario y los requisitos mínimos que deben cumplir los inmuebles sujetos a la emisión del seguro de hipoteca.
- Manual para la emisión de seguros para créditos hipotecarios dentro del sistema -FHA-: Este manual informa y regula acerca de las condiciones generales bajo las cuales puede emitirse el seguro de hipoteca, consistentes en los requisitos generales y específicos que debe presentar el solicitante de financiamiento con el fin de determinar la estabilidad de la fuente de ingresos del solicitante, en primer lugar y conocer los aspectos siguientes:



Los núcleos familiares;

Las condiciones crediticias;

Los requisitos para obtener el subsidio otorgado por el -FOGUAVI-;

El proceso de análisis de crédito; y

La aprobación, suspensión o rechazo de una solicitud de financiamiento.

- Normativo para el reclamo, liquidación y pago del seguro de hipoteca: Este documento contiene las normas establecidas por el -FHA- para el trámite del reclamo, liquidación y pago del seguro de hipoteca a las entidades aprobadas. Con dicha normativa, el -FHA- agiliza el pago del seguro de hipoteca, mediante la apertura de procedimientos que garantizan a las entidades aprobadas la recuperación del capital.
- Ley de Vivienda: Con la cual se derogó el Decreto Número 120-96 del Congreso de la Republica de Guatemala, anterior ley de vivienda y asentamientos humanos, así como su reglamento.
- Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles: Esta ley norma el impuesto único sobre inmuebles, dando a conocer las escalas y tasas que deben aplicarse para su cálculo, la forma de liquidación y las fechas de pago del mismo. En virtud que las cuotas

mensuales del deudor hipotecario incluyen una doceava parte del impuesto único sobre inmuebles, el departamento -FHA- de cada entidad aprobada está obligado a administrar y satisfacer oportunamente este impuesto, de conformidad con la Ley.

- Código de Comercio y Código Civil Guatemalteco: Que en muy pocos artículos ambos regulan las cédulas hipotecarias, así como regulan las relaciones entre los particulares, las relaciones mercantiles y por ende, las que conllevan dicho título.
- Otras leyes aplicables: Otras leyes ordinarias aplicables como Ley de Bancos, así también los reglamentos municipales, la normativa sobre seguros, disposiciones emitidas por la Junta Monetaria, el reglamento de construcción, etcétera.

### **3.1.3. Vida de la cédula hipotecaria**

Como nace: En el proceso de compra de una vivienda, el comprador da un enganche, por el saldo que resulta del precio de venta menos el enganche se emite la cédula hipotecaria, emisión que debe constar en escritura pública, claro está, previo tuvo que haber sido calificado para tal acto.

La cédula hipotecaria personal debe ser firmada por el cliente emisor, lamentablemente acá, se da un error por la mayor cantidad de entidades aprobadas, especialmente por los bancos, en donde el cliente firma la escritura de compraventa, allí se menciona la cédula hipotecaria, pero la emite el banco y la suscribe el gerente general de la entidad después que el testimonio de la escritura de compraventa está inscrita en el Registro





General de la Propiedad, la cédula hipotecaria nunca va al Registro General de Propiedad, tal como se puede apreciar en los ejemplos de cédulas hipotecarias adjuntas a los anexos. Desde allí no se cumple con unos de los requisitos establecidos para la creación de cédulas hipotecarias. Esta situación es la que obliga a la entidad a quedarse con el título de crédito durante toda la vigencia del mismo, no la convierten en título de crédito móvil. Ver anexo, ejemplo de cédulas hipotecarias aseguradas por el -FHA-.

Como se inscribe: Como es del conocimiento las operaciones que se realizan con bienes inmuebles se deben de inscribir en el registro correspondiente. En este caso y como la ley lo establece las cédulas hipotecarias que emiten los bancos, no son sujeto de inscripción y/o registro, sin embargo, en las cédulas hipotecarias personales, la ley contempla que el Registrador General de la Propiedad debe de plasmar su firma en dicho título de crédito. En la actualidad por una mala práctica que se ha heredado, como se puede ver en los ejemplos adjuntos, las cédulas personales, no las firma el registrador, realizan las anotaciones en el Registro General de la Propiedad, pero no son firmadas por el registrador en virtud que no se envían para tal efecto, con esto no se cumple lo que la ley ordena.

Confirmando mi hipótesis a que la inobservancia de los requisitos esenciales en la creación de cédulas hipotecarias aseguradas, provoca la no circulación del título de crédito en el mercado secundario, restringiendo la fluidez de inversión de capitales en el sector vivienda, toda vez que esta al no cumplir con los requisitos establecidos en la norma,



pierde su ágil circulación, en virtud que no se puede trasladar la cedula por la simple tradición.

Como se paga: Es sabido que los documentos financieros, el cheque, la letra de cambio, el pagaré, etc., todos tienen un plazo, en algunos cuando no se establece en el mismo título la ley les señala o fija un plazo, sin embargo en las cédulas es un requisito que la misma ley establece que deben de llevar el plazo en el cual se cubrirá el valor de la misma. Tradicionalmente se había establecido plazos de cinco en cinco años hasta veinticinco años como máximo.

En cambios realizados a la ley del -FHA-, se amplió dicho plazo y se modificó para que fuese en periodos de años (de uno en uno a partir de cinco años) y hasta un plazo máximo de cuarenta años. Mucho se le teme a esta situación, encontrando argumentos de parte de los clientes, que indican que es mucho tiempo, que primero se van a morir o que los nietos van a terminar de pagar la casa, pero no se considera que el objeto es tener un compromiso fijo mensual menor, para liberar el presupuesto y esto se logra con el plazo largo y se pueden realizar pagos extraordinarios a capital para reducir el plazo de la misma obligación o cancelar el saldo antes. Como un punto importante es no olvidar que en Francia desde tiempos atrás las hipotecas ya las están utilizando con plazos de hasta sesenta años, en USA y Japón de hasta cien años.

El monto o el saldo de la cédula hipotecaria se cancelan mediante cuotas niveladas, para el cálculo de la cuota nivelada se tiene una formula financiera, que se utiliza en todos los lugares donde hay emisiones de cédulas hipotecarias, que es la siguiente:



$$R = A \cdot \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

Donde R= Monto de pago, A= Valor Presente; i= Tasa de Interés, y N= Número de Pagos.<sup>20</sup>

Esta fórmula es muy fácil de utilizar, especialmente ahora que la vida se ha simplificado con el computador, en una hoja de excel, se necesitan tres datos para hacer el cálculo de las amortizaciones mensuales por medio de cuota nivelada para el pago de la cédula hipotecaria, este cálculo permite cubrir hasta el último centavo de capital, mediante los pagos mensuales en el plazo pactado.

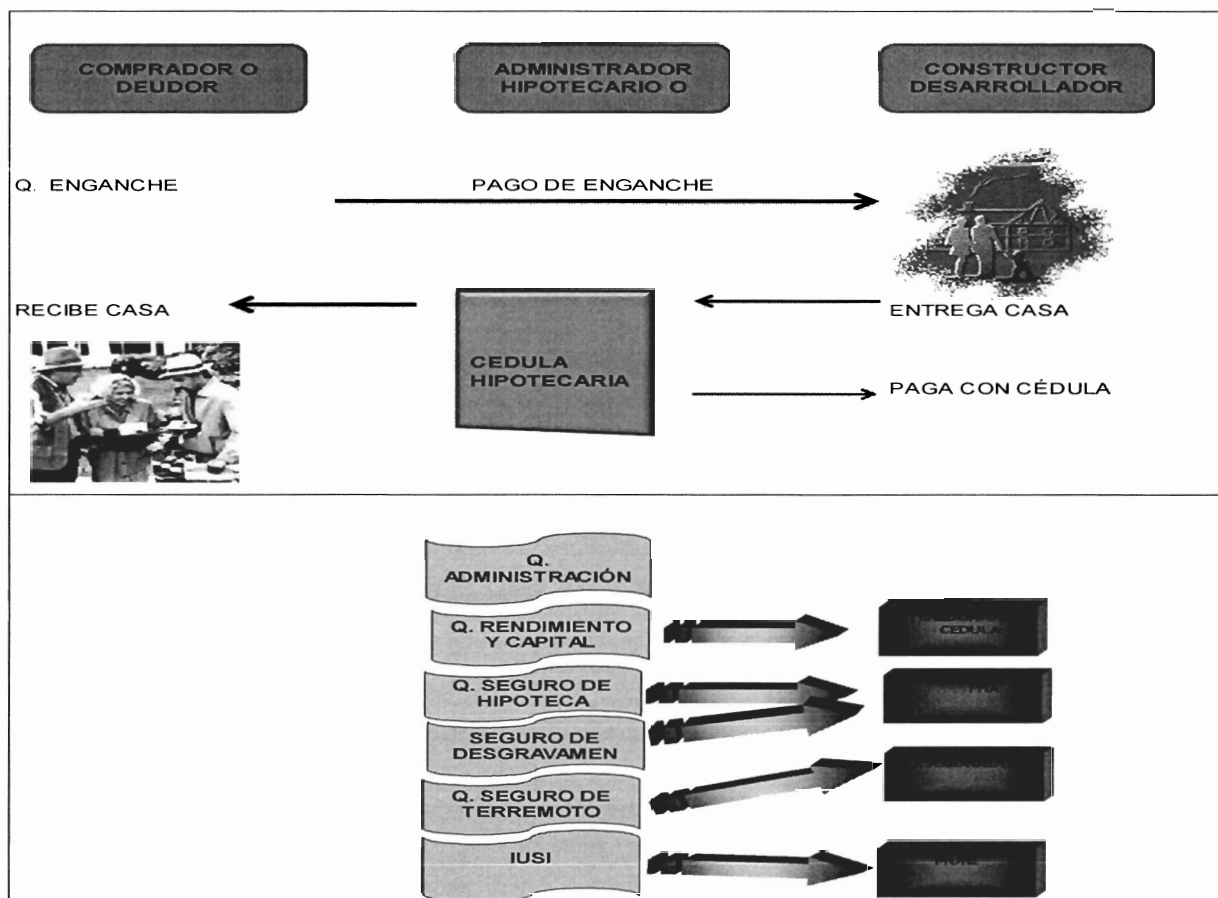
### 3.2. Circulación de la cédula hipotecaria asegurada

Cualquier persona puede emitir su cédula hipotecaria, para compra de vivienda, cabe aclarar que hay ciertos requisitos y condiciones que cumplir. El primer dueño de la cédula hipotecaria es el vendedor del inmueble, puesto que recibe un enganche y el saldo de la venta el emisor-deudor-comprador, lo cubre con el título de crédito objeto de análisis. Al constructor no le interesa invertir, a él le interesa seguir realizando construcciones de viviendas y para ello necesita del capital, por lo que necesita que la cédula hipotecaria de su propiedad sea vendida. Error en el sistema actual y grave es que las entidades bancarias son los administradores, son los inversionistas y si llegasen

<sup>20</sup> Ernest F., Haeussler JR, Richard S., Paul. **Matemáticas para administración, economía, ciencias sociales y de la vida.** Pág. 34

a necesitar liquidez, para trasladar el título de crédito necesitan vender la cartera de créditos y recibir el saldo de los mismos, lo cual obedece a los vicios en la creación del título, tal es el caso del denominado Banco Citibank de Guatemala, Sociedad Anónima. Para trasladar las cédulas hipotecarias no fue a través de la simple tradición sino que tuvo que celebrar una venta de cartera. Sin embargo, la cédula hipotecaria está diseñada para circular y con el simple hecho de entregarla al nuevo inversionista, esta pasa a ocupar el papel de tenedor y por esta acción ser el propietario en los derechos reales que el título lleva aparejados en sí mismo, a continuación muestro un cuadro de la circulación de la cédula hipotecaria.

### Ejemplo de circulación de la cédula hipotecaria asegurada





Más adelante en mis conclusiones trataré el tema de titularización, este tema podría realizarse perfectamente en Guatemala, si las cédulas hipotecarias fueran instrumentos perfeccionados desde su creación, puesto que las cédulas hipotecarias de una entidad aprobada, podrían trasladarse a una titularizadora y los flujos de caja de las mismas podrían convertirse en la garantía para recibir el saldo de las mismas y volver a invertir.

### **3.3. Análisis de los flujos de caja**

En el sistema financiero guatemalteco, los bancos son los únicos entes importantes en el otorgamiento de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda en Guatemala. El apoyo al sector constructor y a los adquirentes de vivienda ha sido moderado por estar financieramente limitados. La banca se alimenta de recursos por medio de los depósitos de clientes, los cuales generalmente, depositan liquidez en la cuentas de depósitos monetarios, cuentas de ahorro a la vista, y/o certificados de depósito a plazo (uno a tres meses), por lo tanto la gran mayoría de depósitos del sistema bancario nacional es a la vista y no cuentan con recursos de largo plazo, lo cual se traduce a la vulnerabilidad del sistema bancario al descalce de plazos al invertir recursos de corto plazo en préstamos o inversiones de largo plazo.

Los créditos para adquisición de vivienda son inversiones de largo plazo por su propia naturaleza. Por esta razón el sistema bancario tiene limitación estructural para financiar vivienda a largo plazo, debido al descalce de plazos que se produciría entre sus activos y sus pasivos. Al igual que en sistema bancario, las sociedades financieras están autorizadas a invertir en créditos de vivienda por el ente regulador pero la forma de

fondearse es por medio de la emisión de obligaciones financieras (bonos hipotecarios fiduciarios) que generalmente oscilan en plazos de inversión de seis a treinta y seis meses, por lo que también están financieramente limitadas a invertir fuertes cantidades de sus depósitos en vivienda.

Adicionalmente al mercado financiero formal, existen personas individuales o compañías privadas no reguladas que prestan fondos para la adquisición de vivienda a tasas bastante más altas que el sistema bancario y generalmente a personas que no califican o no llenan los requisitos que exige el sistema formal de crédito. La relación garantía/crédito que estos tipos de préstamos tienen con respecto a la garantía exigida por el sistema formal es bastante mayor y son préstamos a muy corto plazo.

#### **3.4. Administrador de cartera**

El administrador de cartera está designado como agente financiero o administrador hipotecario al momento de la creación de la cédula hipotecaria, en su calidad de apoderado especial del emisor, por lo que se hace innecesario contratar un administrador externo de las mismas, ya que este realiza la gestión y recepción de cobro de los pagos mensuales a los que se obligó el emisor de la cédula, así como la obligación de repartir los diferentes componentes de la cuota que paga el emisor y mantener al día los seguros de deuda, incendio terremoto y líneas aliadas, seguro de hipoteca, seguro de desgravamen e impuesto único sobre inmuebles. Asimismo, habitualmente deberá mantener comunicación con los emisores recordándoles el vencimiento de sus obligaciones de pago. Por lo que realiza las gestiones siguientes:



- Gestiones de cobranza.
- Notificación de las obligaciones caídas en mora.
- Contabiliza y registra los pagos efectuados.
- Inicia los trámites legales para la exigencia forzosa de las cuotas caídas en mora.
- Conserva y custodia los documentos contractuales que dieron origen a la cédula hipotecaria.
- El administrador de la cartera también lo es el inversionista en la mayoría de entidades aprobadas tradicionales, como lo son los bancos del sistema.

Por esto último continuó confirmando la hipótesis, que se ha desvirtuado la creación de la cédula hipotecaria, olvidándose de los fines para los cuales fue creada.

Por cuestiones de seguridad en la información las entidades aprobadas no proporcionaron información del número de cédulas hipotecarias que tienen en un su poder, sin estar en circulación en el mercado secundario. Lo podría haber comparado con el informe financiero que los bancos del sistema presentan a la Superintendencia de Bancos, sin embargo en esto puedo ver el monto de las inversiones en cartera de créditos, no así la tenencia de las cédulas hipotecarias. Por lo que la comparación la realizo en el indicativo del monto de inversión en cédulas hipotecarias que han



realizado las entidades aprobadas con el número de seguros de hipoteca que emitido el -FHA- en los cincuenta y seis años de existencia. Lo cual no refleja un avance en la inversión en préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda, puesto que las entidades aprobadas tienen detenida la inversión por el temor del descalce de flujos de efectivo, por no darse la pronta recuperación del capital.

### **3.5. Consideraciones generales del mercado**

El mercado potencial para invertir en cédulas hipotecarias siempre son bancos, financieras. Pero por qué no serlo aseguradoras, afianzadoras, fondos provisionales (IGSS, Fondos de Pensiones) y/o patrimoniales, empresas instituciones, cooperativas, las asociaciones solidaritas y personas individuales. En el mercado bursátil actual no existen instituciones con la disponibilidad de compra de la totalidad de las cédulas hipotecarias que se emiten. Dentro del sistema -FHA-, solo encuentro una entidad aprobada no tradicional que realiza la labor de venta de estos títulos de crédito, realizándola de uno en uno, por lo cual no hay un mercado primario definido. El mercado secundario prácticamente es inexistente. Hay que estimularlo por medio de la divulgación de las bondades del título.

### **3.6. Conocimiento del título**

Prácticamente la cédula hipotecaria es desconocida por el mercado de inversionistas, por lo que es imperativo realizar la divulgación del título. Es preocupante ver que la institución estatal creada para ese efecto, no se centra dentro de sus planes





estratégicos en la divulgación de la cédula hipotecaria, pues de allí emana gran parte del crecimiento habitacional, pues si no hay capital no hay desarrollo habitacional, y si hay desconocimiento del título, existe incertidumbre del interesado en invertir. No se conoce el -FODA- de la cédula hipotecaria. En el interior del país poco se conoce del sistema -FHA-, lo cual hace que el crecimiento habitacional, se centre en su mayoría dentro del departamento de Guatemala. En virtud que fuera de este perímetro pocas familias conocen el sistema, el cual pueden utilizarlo no solo para compra de vivienda, sino para construcción, ampliación, mejoras, y financiarlo emitiendo una cédula hipotecaria asegurada por el -FHA-.

### **3.7. Análisis crítico general**

Con base en la Constitución Política de la República de Guatemala, se estableció como un imperativo por parte del estado, la obligación fundamental de fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistema de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de guatemaltecos las disfruten en propiedad; asimismo velar por la elevación del nivel de vida de todos los habitantes del país, procurando el bienestar de la familia, asumiéndose que sin vivienda no existe ningún nivel de vida, ni siquiera primario.

Igualmente el estado, a través de la entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas, complementando estos mandatos

constitucionales con una norma que permite la participación del estado en empresas mixtas, para fines esenciales como el de la vivienda.

La categoría normativa de tales disposiciones está concebida como uno de los derechos humanos, en virtud de que la Constitución Política de la República de Guatemala contempla tales normas dentro del título II que abarca esta materia de avanzado humanismo y protección de los derechos individuales.

Cabe destacar que en la parte orgánica, la Constitución Política de la República de Guatemala dispone que el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural tendrá a su cargo la formulación de la política de desarrollo urbano y rural, así como la de ordenamiento territorial, dentro de lo cual se deberá incluir la vivienda, como elemento esencial para la vida humana, tanto en el área rural como urbana; por lo que al tenor del Artículo 1 de la Ley del -FHA-, se deben establecer sucursales o agencias del -FHA-, para poder ampliar la cobertura del seguro de hipoteca a todo el territorio nacional, ya que la aplicación del mismo, ha estado concentrada en la ciudad capital y áreas aledañas, y la misma Constitución Política de la República de Guatemala dispone que la administración será descentralizada y se establecerán regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamento para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país.

En el mapa que se presenta en los anexos, es evidente que todo lo dicho anteriormente se queda en puramente materia escrita, puesto que la poca circulación de la cédula hipotecaria y captación de capitales privados no refleja un avance en el desarrollo

integral de país. Las unidades habitacionales que se desarrollaron en los años 2013, 2014 y 2015, únicamente se abarca la región capital y muy poco fuera del departamento de Guatemala.

Al año 2015 el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas durante los 56 años de su creación, únicamente ha emitido noventa y un mil ochocientos ochenta y dos mil seguros de hipoteca.<sup>21</sup> Lo cual se traduce a que en Guatemala un mil setecientos un familias por año adquieren la propiedad de su vivienda mediante el sistema -FHA-.

Demostrándose de esta manera que el apaleamiento del déficit habitacional en Guatemala se ataca en un porcentaje por debajo del crecimiento poblacional, lo muestro en cuadro adjunto en anexo. Deben aunarse esfuerzos, para que los actores principales en el proceso de generación de vivienda, gobierno y empresa privada encuentren los mecanismos necesarios para poder realizar complejos habitacionales para todos los estratos sociales, pero principalmente, para personas de escasos recursos y de clase media, con el objeto de contribuir a reducir el déficit habitacional.

Por lo cual el -FHA- debe promover ante el gobierno, que es a quien compete por mandato constitucional, crear las condiciones necesarias para garantizar y facilitar la operación de un sistema financiero eficiente y los mecanismos necesarios para motivar la inversión de los capitales privados, sobre todo en situaciones de gran incertidumbre económica como la que se vive actualmente. Dado que uno de los postulados de la ley del -FHA-, establece que el sistema de hipotecas aseguradas ofrece oportunidades a

---

<sup>21</sup> Memoria de Labores 2015. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-. Pág. 40



persona de pocos recursos para obtener casa propia, sin mayor esfuerzo que el pagar mensualmente una determinada suma de dinero a su alcance, de acuerdo con su capacidad de pago. Por lo que es el momento oportuno para que el -FHA-, ponga en práctica la reforma introducida a su ley constitutiva, contenida en el decreto 50-87 del Congreso de la República de Guatemala, para elevar el nivel operativo de la institución; que entre otros, en el Artículo 25 preceptúa: "El FHA podrá invertir sus fondos en la constitución de fideicomisos de inversión que tengan como objeto la utilización de fondos en financiamiento habitacional". Los cuales podrían canalizarse con tasas de intereses fijos, ya que el -FHA- no es una institución de lucro ni es una fuente productora de ingresos fiscales, sino que su principal objetivo es procurar en parte, la solución de la vivienda.





## CAPÍTULO IV

### **4. Las soluciones en el proceso de generación de cédulas hipotecarias aseguradas**

La escasez de vivienda en Guatemala es conocida por todos los gremios involucrados en la producción, venta, y financiamiento de la misma. No existen datos estadísticos reales en cuanto al déficit habitacional. Varias instituciones relacionadas con el tema han reportado insuficientes viviendas que oscilan entre un millón 598 mil 970, este es el último informe al 2015, emitido por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. De esta cifra se desprende el déficit cuantitativo de vivienda, conocido como la situación donde el ciudadano carece absolutamente de una vivienda.

En este rubro se concentra un total de 300 mil 750 unidades.

Por otro lado, se encuentra el déficit cualitativo, que representa a las personas que si bien poseen vivienda, esta no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, por estar construidas en condiciones precarias y carecer de los servicios básicos o por estar erigidas en zona de alto riesgo que ponen en peligro la vida de sus habitantes.

En este rubro se concentra un total de un millón 298 mil 220 unidades. Debido a la escasez de información fidedigna es difícil establecer una cifra real. El volumen de construcción anual de viviendas no es suficiente para abatir este déficit y mucho menos el que se produce, debido a la tasa de crecimiento poblacional que tiene Guatemala.



El cuadro de abajo muestra del déficit habitacional en Guatemala, del último informe 2015, emitido por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

TIPO	AÑO 2014	AÑO 2015
DÉFICIT HABITACIONAL	1,553.4	1,598,970.0
DÉFICIT CUALITATIVO	1,261,148.0	1,298,220.0
DÉFICIT CUANTITATIVO	292,142.0	300,750.0
SUBSIDIOS	11,467.0	4,362.0

Del cuadro anterior lo denota el promedio de viviendas construidas y seguros de hipoteca emitidos por el -FHA- en 56 años, de conformidad al cuadro adjunto en anexos.

El sistema bancario nacional es el único que tradicionalmente ha canalizado la inversión en créditos de largo plazo, para la adquisición de vivienda, por medio de créditos hipotecarios tradicionales y la inversión en cédulas hipotecarias aseguradas del sistema -FHA-.

La generación de cédulas hipotecarias aseguradas, producidas en el proceso de venta de viviendas, se ve afectada por las políticas monetarias del gobierno central que constantemente pretende un ajuste a las variables económicas. Por ejemplo si hay liquidez, el sistema adquiere cédulas hipotecarias redundando en una mayor oferta de vivienda y por lo tanto se estimula la construcción y venta de más viviendas, por el contrario, si hay restricción de liquidez, las instituciones bancarias no adquieren cédulas hipotecarias y por lo tanto la construcción de vivienda decae provocando la disminución de la oferta de vivienda. Aunado a ello, el título de crédito se encuentra con la falta de



cumplimiento en los requisitos de su creación lo que hace difícil la circulación del título como tal.

Por lo que es urgente que el -FHA-, establezca las normas operacionales de la cédula hipotecaria objeto del seguro de hipoteca, para darle esa circulación en el mercado secundario, que encuentre los mecanismo necesarios, para lograr que las entidades aprobadas en especial los bancos para que no se queden como administradores de la cédulas hipotecas y tenedores de las mismas a su vez. Que el -FHA-, realice las gestiones pertinentes con el fin de establecer por parte del estado, una institución, que actúe como una caja de redescuento, para facilitar la recompra o transmisión de la cédulas hipotecarias aseguradas por el -FHA-, así como de bonos Inmobiliarios -FHA-; para que tanto los constructores como los inversionistas y las entidades aprobadas puedan lograr una pronta recuperación en efectivo de sus capitales y sigan invirtiendo en proyectos habitacionales, posteriormente estos valores deben ser colocados por esta institución en el público inversionista con garantía de recompra y con otro tipo de incentivos fiscales.

Porque el problema del déficit habitacional, no es un problema de escases de tierras, no es un problema de falta de tecnología o de materiales de construcción, sino más bien es un problema eminentemente financiero de descalce de plazos entre los activos y pasivos de las instituciones inversionistas tradicionales. De acuerdo a la legislación existente, la cédula hipotecaria puede hacerse liquida si existiera un mercado secundario de ellas. Lamentablemente este mercado únicamente se puede realizar



entre instituciones especializadas en la administración de las mismas, ya que su proceso de administración es complejo.

Dada la situación de circulación de la cédula hipotecaria, se hace necesario encontrar un sistema que permita poder vender al público las cédulas hipotecarias, las cuales permitan alimentar al sistema de liquidez necesaria para disminuir el déficit habitacional existente. Para ello propongo la titularización, de activos hipotecarios (créditos para adquisición de vivienda), es el proceso que países desarrollados han encontrado como forma de facilitar recursos a largo plazo a los compradores de vivienda.

Estos procesos de titularización permiten la venta ordenada de la cartera de vivienda de los bancos inversionistas a terceras personas y obligan la creación y circulación de los títulos de crédito que para este caso es la cédula hipotecaria asegurada, reciclando así constantemente los fondos invertidos en ellas.

Para lo cual es necesario que se den los pasos desarrollados en los siguientes subtemas.

#### **4.1 Participación de gobierno**

Lograr que las operaciones de mercado abierto del banco central compren o vendan estos títulos para la inyección o retiro de liquidez en el sistema financiero nacional, en lugar de emitir títulos de gobierno. Para ello hay que lograr el apoyo del gobierno en los campos siguientes:



- Creación de normas que permitan el desarrollo de nuevos mecanismos de financiamiento de vivienda, con miras en mantener una consistencia tributaria en toda la cadena del proceso, por medio de confirmar los incentivos tributarios existentes de las cédulas hipotecarias aseguradas y sus títulos representativos.
- Lograr la certeza jurídica necesaria para la inversión en grandes números de los títulos de vivienda por medio de que se emita una ley reguladora del proceso de titularización.
- Procesos judiciales ágiles en la adjudicación de las garantías hipotecarias en las inversiones de fomento de vivienda.
- Creación de calificadoras de riesgos nacionales.
- Diseñar mecanismos de cobertura cambiaria en moneda extranjera para la inversión en cédulas hipotecarias o los títulos generados por la titularización, con el objeto de atraer recursos de largo plazo que se encuentran en países extranjeros.
- Definir los incentivos fiscales que permitan a los creadores de los títulos, a los canales de distribución, al usuario final y al tenedor temporal de los mismos que permitan entrar y salir fácilmente de las operaciones, aprovechando que estos beneficios ya se encuentran plasmados en la ley orgánica del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

## **4.2 Desarrollo de un sistema de distribución**

Seleccionar un grupo de agentes de bolsa que estén interesados y que tengan la capacidad de desarrollar el mercado secundario de estos títulos. Incentivar la participación de entidades financieras que puedan ofrecer y demandar títulos en forma permanente. Estimular la participación de inversionistas del sector empresarial y de personas individuales.

## **4.3 Divulgación**

Establecer mecanismos de divulgación de los procesos de titularización, ya sean estos seminarios, conferencias, producción de documentos explicativos, reuniones con los agentes de bolsa que se encargan de la colocación de los excesos de liquidez del sistema bancario, para que los inversionistas tradicionales y las personas individuales conozcan los títulos que se emiten en los procesos de titularización.

## **4.4 Mecanismos de cobertura cambiaria en moneda extranjera**

En la titularización, son aquellos mecanismos que respaldan al inversionista ante algún riesgo que pueda afectar los flujos proyectados de la titularización. Un proceso de titularización puede estructurarse incorporando uno o más mecanismos de cobertura, sean internos o externos o una combinación de estos. En el caso de la cobertura externa, se requiere de la participación de un agente externo en el proceso de la titularización. Como por ejemplo:

- Aiales o garantías, conferidos por instituciones financieras, afianzadoras aseguradoras que no tengan vinculación con el originador de la titularización.
- Seguros de crédito externo para la cartera hipotecaria.
- Los mecanismos de cobertura minimizar el riesgo de inversión.
- Logran la optimización de los títulos emitidos.
- Incrementan la negociabilidad (liquidez) de los títulos emitidos.
- Mejoran la calificación de riesgo de los títulos de crédito que se emiten

#### **4.5 Campo del marco normativo**

Del análisis realizado, en la legislación existente en Guatemala existen las leyes necesarias para realizar los procesos de titularización de cédulas hipotecarias.

Lamentablemente en la actualidad no se cuenta con una sola ley de titularización, donde se recopilen todos los aspectos necesarios para realizar la misma, pero a cambio de ello existen varias leyes que tratan el tema en sus partes medulares, las cuales se detallo a continuación:

- Constitución Política de la República de Guatemala.



- Código Civil.
- Código de Comercio.
- Ley y Reglamento del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.
- Ley de Vivienda.
- Ley del Mercado de Valores y Mercancías

Sin embargo en el campo normativo hay que desarrollar:

- Que la actividad de titularización sea vigilada por la Superintendencia de Bancos.
- Que exista una alta exigencia de control de la información suministrada al inversionista y al mercado con estandarización de reglamentos y prospectos.
- Permitir y estimular la creación de sociedades de giro exclusivo.
- Operaciones fuera de balance del originador.
- No vinculación patrimonial.
- Contabilidad separada del originador.

#### **4.6 Campo de la capacitación e información**

Para lo lograr el conocimiento del título y sus bondades es necesario por lo menos realizar las siguientes actividades:

- Divulgación del proceso de titularización.
- Capacitación a los inversionistas institucionales.
- Capacitación a los intermediarios del mercado de capitales (Agentes de bolsa).
- Lograr la participación y asistencia técnica de entidades titularizadoras internacionales, por ejemplo: Fannie Mae, Ginnie Mae, Freddie Mac.
- Mantener una estadística, en constante actualización y publicación, de los créditos hipotecarios de vivienda y las cédulas hipotecarias, así como su comportamiento histórico por parte del –FHA- y la Superintendencia de Bancos y grupos financieros.





## **CONCLUSIÓN DISCURSIVA**

Las cédulas hipotecarias aseguradas por el -FHA-, vinieron a agilizar la institución de la hipoteca, quitándole el pesado anclaje de su constitución, convirtiéndola en un ágil título de crédito de mucha confiabilidad dentro de los inversionistas. Sin embargo se ha desvirtuado este fin, con la poca circulación de la misma, por falta de observancia de sus requisitos en la creación y emisión, para una debida circulación.

Como consecuencia el problema del déficit habitacional en Guatemala es de índole financiero, porque no existen recursos de largo plazo para invertir en títulos de crédito para financiamiento de vivienda.

No existe un mercado secundario desarrollado de cédulas hipotecarias ni de sus títulos representativos. Por lo que siendo las cédulas hipotecarias aseguradas bajo el sistema -FHA-, los títulos más adecuados para una titularización de cartera hipotecaria para la adquisición de vivienda, propongo la titularización de activos hipotecarios, el cual permite la venta ordenada de la cartera de hipotecas aseguradas, a través de un ente que sirva de especie de redescuento para lograr el reciclaje de los capitales invertidos en títulos de financiamiento de vivienda.

Guatemala se quedó estancado al solo regular la cédula hipotecaria, como un título de crédito dotándolo de todos los mecanismos para circular, sin embargo no ha encontrado el mercado secundario para que este título circule como tal.





**ANEXOS**





Ejemplo de cédula hipotecaria emitida al portador que cumple con los requisitos establecidos por la ley.



**CEDULA  
HIPOTECARIA  
UNICA**

**CANCELADO**

NUMERO **215F**

VALOR **Q.203,892.69**  
INTERESES **12 % VARIABLE**

TRENTO, S. A., EN SU CARÁCTER DE APODERADO DEL EMISOR, PAGARA AL PORTADOR DE LA PRESENTE CEDULA HIPOTECARIA F.H.A., LA SUMA DE **DOSCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS QUETZALES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS (Q.203,892.69)**, CON EL INTERES INICIAL DEL (19 %) ANUAL, EL CUAL SERA VARIABLE Y SE AJUSTARA AUTOMATICAMENTE, AUMENTANDOSE O DISMINUYENDOSE A LA TASA QUE FUE TRENTO, Y SE APLICARA A PARTIR DE LA FECHA QUE ESTIPULE LA RESOLUCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE TRENTO, S. A.; EN EL PLAZO CONVENIDO DE **DOSCIENTOS DIECISIETE(217)** MESES, CONTADOS A PARTIR DE **SEPTIEMBRE DE 2000**, MEDIANTE EL PAGO DE **DOSCIENTOS DIECISIETE(217)** CUOTAS CONSECUTIVAS DE ACUERDO CON LA TABLA DE AMORTIZACION CORRESPONDIENTE, QUE COMPRENDE LA AMORTIZACION DEL CAPITAL E INTERESES, DEBIENDOSE EFECTUAR EL PRIMER PAGO EL DIA ULTIMO DE **SEPTIEMBRE DE 2000**, LAS SIGUIENTES AMORTIZACIONES EL ULTIMO DE CADA MES HASTA LA FECHA DEL VENCIMIENTO QUE SERA EL DIA ULTIMO DE **30 DE SEPTIEMBRE DE 2018**, EN EL DOMICILIO DE TRENTO, S.A., SITUADO EN LA STA. AVENIDA 15-45 ZONA 10 EDIFICIO CENTRO EMPRESARIAL TORRE II OCTAVO NIVEL, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, O EN EL QUE EN EL FUTURO SE ESTABLEZCA Y COMUNIQUE.

LA PRESENTE CEDULA HIPOTECARIA ESTA GARANTIZADA CON PRIMERA, UNICA Y ESPECIAL HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE SITUADO EN **LOTE 2 MANZANA A SECTOR 1 LOTIFICACION COLINAS DE MONTE MARIA KM. 14 CARRETERA AL PACIFICO, VILALOBOS, MUNICIPIO DE VILLA NUEVA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**, CUYO VALOR ES DE **DOSCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS QUETZALES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS (Q.203,892.69)**, EL CUAL ESTA INSCRITO EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, FORMANDO LA FINCA URBANA NUMERO **1695, FOLIO 195**, DEL LIBRO **64E**, DE GUATEMALA, Y SE REGIRA POR LAS CLAUSULAS Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO **991**, AUTORIZADA EN ESTA CIUDAD CON FECHA **28 DE OCTUBRE DE 1999** ANTE LOS OFICIOS DEL NOTARIO **GUSTAVO GIOVANNI MOLINA AYALA**, Y MODIFICADA POR LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO **211**, AUTORIZADA EN ESTA CIUDAD CON FECHA **05 DE OCTUBRE DE 2000** ANTE LOS OFICIOS DE LA NOTARIA **VILMA ESTELA GUDIEL PEREZ**.

TRENTO, S. A. EN REPRESENTACION DEL TITULAR DE LA CEDULA HIPOTECARIA POR VENCIDO EL PLAZO DE LA OBLIGACION Y COBRAR EL SALDO ADEUDADO POR CAPITAL, INTERESES, COSTAS Y DEMAS EXPENSAS, SI EL EMISOR INCURRE EN MOROSIDAD EN EL PAGO DE UNA DE LAS AMORTIZACIONES SEÑALADAS O INCUMPLIERE CUALQUIER OTRA DE LAS OBLIGACIONES QUE ESTAN PACTADAS EN LAS ESCRITURAS RELACIONADAS, DE ACUERDO A LO DISPUESTO EN LA LEY Y REGLAMENTO DEL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS, Y BASTARA PARA INICIAR EL PROCEDIMIENTO QUE CORRESPONDA, LA SIMPLE MANIFESTACION DE TRENTO, S. A. DE HABERSE INCUMPLIDO LA OBLIGACION, SIENDO SUFICIENTE PARA FIJAR EL SALDO ADEUDADO EN ESTE Y EN CUALQUIER CASO LA CONSTANCIA ESCRITA Y CONTABLE QUE PRESENTE TRENTO, S. A.

TRENTO, S. A. QUEDA FACULTADA PARA PONER EN CIRCULACION ESTA CEDULA, SIN MAYOR TRAMITE, YA QUE SE HA EMITIDO AL PORTADOR.

LA HIPOTECA RELACIONADA SE CONSTITUYE PARA LOS EFECTOS DE SU ASEGURAMIENTO, AL AMPARO DEL RESGUARDO DE ASEGURABILIDAD NUMERO **9801852** EMITIDO CON FECHA **30 DE AGOSTO DE 1999** POR EL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS.

TRENTO, S. A. EN SU CALIDAD DE ENTIDAD APROBADA, CERTIFICA QUE LA HIPOTECA QUE GARANTIZA LA EMISION HA QUEDADO CONSTITUIDA EN PRIMER TERMINO, ASI COMO QUE LOS DATOS AQUÍ CONSIGNADOS EN LAS CITADAS ESCRITURAS.

GUATEMALA, 05 DE OCTUBRE DE 2000

Emisor

ApoDERADO ESPECIAL del Emisor, TRENTO, S. A.

Registrador General de la Propiedad

*Lidia Claudia Lozano*  
REGISTRADORA AUXILIAR



Ejemplo de cédula hipotecaria sin cumplir los requisitos establecidos por la ley de materia.



1947

BANCO CUSCATLAN DE GUATEMALA, S.A.  
CEDULA HIPOTECARIA UNICA F.H.A.

Numero FHA-1921 Valor Q.320,400.00 Interés 8.50 % anual variable.

EL BANCO CUSCATLAN DE GUATEMALA, S.A. en adelante llamado el "BANCO" en su carácter de Agente Financiero y Apoderado especial del emisor, pagará al portador de la presente CEDULA HIPOTECARIA, la cantidad de

TRESCIENTOS VEINTE MIL CUATROCIENTOS QUETZALES EXACTOS

( Q.320,400.00 ) con el interés inicial del 8.50 % anual, la cual será variable, en el plazo convenido de VEINTICINCO años, mediante el pago de 300 cuotas consecutivas de acuerdo con la tabla de amortización correspondiente, que comprende la amortización del capital e interés, debiendo efectuarse el primer pago el día 31 DE MAYO DEL 2.008 y las siguientes amortizaciones el día último de cada mes, hasta la fecha de vencimiento que será el día 30 DE ABRIL DEL 2.038

en el domicilio del BANCO, situado en 15 calle 1-04 zona 10 Edificio Céntrica Plaza, primer nivel, en la Ciudad de Guatemala. Las obligaciones contenidas en la presente Cédula Hipotecaria están garantizadas con primera hipoteca, constituida sobre el inmueble ubicado en RESIDENCIAL CIENAGA GRANDE LOTE 02 ALDEA CIENAGA GRANDE SAN JOSE PINULA GUATEMALA

el cual está inscrito en el Registro General de la Propiedad como finca número 6926/6982, folio 426/482, libro 434E/434E de GUATEMALA, incluyendo sus anexidades, y se registrá por las cláusulas y condiciones establecidas en la escritura pública número 56, de fecha 09 DE ABRIL DEL 2.008, autorizada por el notario ROGELIO ZARCEÑO GAITAN

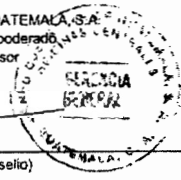
El valor del inmueble gravado es de Q. 301,071.42 / \$9,298.00 suma en que conforme a la ley figura inscrito en la matrícula fiscal del emisor: TOTAL 301,071.42

El BANCO queda facultado para poner en circulación esta CEDULA HIPOTECARIA sin mayor trámite, y en representación del tenedor de la cédula, podrá dar por vencido el plazo de la obligación y cobrar judicialmente el saldo adeudado por capital, intereses, costas y demás expensas, si el emisor incurre en mora en el pago de una de las amortizaciones señaladas, o incumpliere cualquiera otra de las obligaciones que están pactadas en la escritura arriba identificada, debiéndose tramitar la ejecución por el procedimiento contenido en la Ley del Instituto F.H.A. Bastará para iniciar el procedimiento, la simple manifestación del ejecutante de haberse incumplido la obligación, siendo suficiente para fijar el saldo adeudado en éste y cualquier otro caso, la constancia escrita y contable que presente el BANCO.

La hipoteca relacionada se constituye para los efectos de su aseguramiento, al amparo del resguardo de asegurabilidad número 08-01022, emitido con fecha 18 DE MARZO DEL 2.008, por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, F.H.A.

EL BANCO CUSCATLAN DE GUATEMALA, S.A. en su carácter de AGENTE FINANCIERO, certifica que la hipoteca que garantiza la emisión ha quedado constituida en primer lugar, así como que los datos aquí consignados constan en la citada escritura. Guatemala, 22 de ABRIL de 2008

BANCO CUSCATLAN DE GUATEMALA, S.A.  
Agente Financiero y Apoderado Especial del Emisor  
*[Firma]*  
Firma Autorizada (selio)





Ejemplo de cédula hipotecaria sin cumplir los requisitos establecidos por la ley de la materia.



81-34-002570

No. 113848

CEDULA HIPOTECARIA

Valor: 66,500.00

No. 4484

Tasa de Interés; 8.50 % Variable

EL BANCO DEL CAFÉ S.A. ( Entidad Privada de Depósito y Crédito), pagará al portador de la presente Cédula Hipotecaria F.H.A., la suma de **Sesenta y Seis Mil Quinientos Quetzales exactos (Q.66,500.00)**, con el interés inicial del **Ocho punto cinco por ciento (8.50)%** anual, el cual será variable, y se ajustará automáticamente, aumentándose o disminuyéndose a la tasa que fije la administración del Banco; el plazo convenido es de **Quince Años (15)** Se amortizará mediante el pago de **Ciento Ochenta (180)** cuotas consecutivas de acuerdo con la tabla de amortización correspondiente, que comprende la amortización del capital e intereses, debiendo efectuarse el primer pago el día **30 de Junio de 2005** y las siguientes, los días últimos de cada mes, hasta la fecha de vencimiento que ocurrirá el día **31 de Mayo de 2020** Todo pago será efectuado en las oficinas de BANCAFE o en la que en el futuro establezca y comunique el Banco. La presente Cédula Hipotecaria está garantizada con primera, única y especial hipoteca sobre el inmueble situado en **SECTOR 1, MANZANA G, LOTE 9 PROYECTO HABITACIONAL VILLAS DEL MILAGRO, ALDEA SACOJITO, CERRITOS, GUATEMALA**, cuyo valor es de **Ochenta y Seis Mil Seiscientos Quetzales exactos, (Q.86,600.00)** la cual está inscrita en el Registro General de la Propiedad Inmueble, así: Finca número **9006**, Folio número **6**, libro número **379E**, del departamento de **GUATEMALA**, y se registró por las cláusulas y condiciones establecidas en escritura pública número **814**, de fecha **11 de Mayo de 2005**, ante los oficios del Notario: **María del Carmen Sánchez Jiménez de Kröner**. BANCAFE queda facultado para poner en circulación esta Cédula Hipotecaria F.H.A., sin mayor trámite y en representación del tenedor de la cédula, podrá dar por vencido el plazo de la obligación y cobrar judicialmente el saldo adeudado por capital, intereses, costas y demás expensas, si el emisor incurriere en mora en el pago de una de las amortizaciones señaladas o incumpliere cualquier otra de las obligaciones que están pactadas en la escritura relacionada, debiéndose tramitar la ejecución por el procedimiento contenido en la ley de Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, bastando para iniciar el procedimiento, la simple manifestación del ejecutante de haberse incumplido la obligación siendo suficiente para fijar el saldo adeudado en este y cualquier caso, la constancia escrita y contable que presente BANCAFE. La Hipoteca relacionada se constituye para los efectos de su aseguramiento, al amparo del Resguardo de Asegurabilidad número **05-00427** emitido con fecha **15 de Abril de 2005**, por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. BANCAFE en su carácter de Entidad Aprobada, CERTIFICA que la hipoteca que garantiza la emisión ha quedado constituida en primer lugar así como que los datos aquí consignados, constan en la citada escritura de referencia.

Guatemala, 28 de septiembre de 2005

BANCO DEL CAFÉ, S.A.

81-34-002570

Unidades habitacionales desarrolladas bajo el sistema -FHA- durante el año 2013.

MUNICIPIO	UNIDADES
Chinautla	41
Fraijanes	212
Guatemala	1,033
Mixco	612
San Miguel Petapa	378
San José Pinula	372
San Juan Sacatepequez	297
Santa Catarina Pinula	625
Villa Nueva	1,347
<b>Total Unidades</b>	<b>5,465</b>



2013

# UNIDADES HABITACIONALES POR MUNICIPIO



Fuente: Memoria de labores 2013. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-.

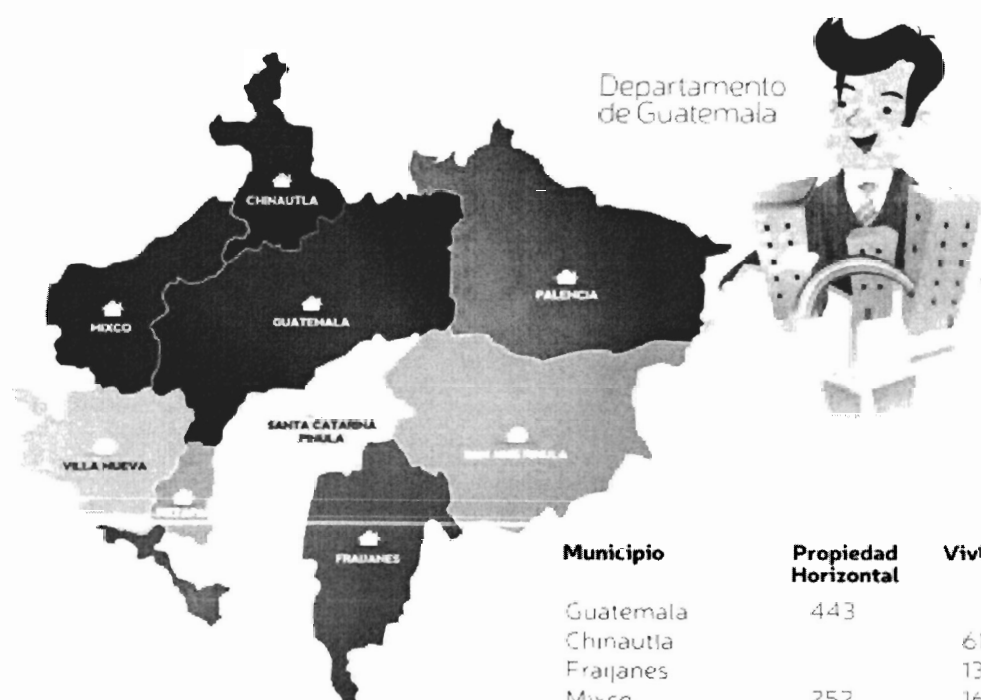
Unidades habitacionales desarrolladas bajo el sistema -FHA- durante el año 2014.



Fuente: Memoria de labores 2014. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

Unidades habitacionales desarrolladas bajo el sistema -FHA- durante el año 2014.

# Unidades habitacionales



Municipio	Propiedad Horizontal	Vivienda
Guatemala	443	
Chinautla		614
Fraijanes		130
Mixco	252	166
Palencia		40
San Jose Pinula		391
San Miguel Petapa	60	
Sta. Catarina Pinula	76	
Villa Nueva		47
<b>Departamento</b>		
Sacatepequez		108
Santa Rosa		78

Fuente: Memoria de labores 2015. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.





Cédulas hipotecarias aseguradas y reclamos de seguros pagados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas durante su gestión.

No.	Año	Seguros Emitidos		Reclamos de Seguro		Acumulado		Real	
		Unidades	Valor Q.	Unidades Habitacionales	Valor Q.	Unidades Habitacionales	Valor Q.	Unidades	Valor Q.
1	1962	3	29.3	0	Q0.00	3	Q29.30	3	Q29.30
2	1963	250	1,569.8	0	Q0.00	253	Q1,599.10	253	Q1,346.10
3	1964	527	3,406.7	0	Q0.00	780	Q5,005.80	780	Q3,972.80
4	1965	642	6,023.8	0	Q0.00	1,422	Q11,029.60	1,422	Q8,574.60
5	1966	630	5,736.2	3	Q27.40	2,052	Q16,765.80	2,049	Q12,258.80
6	1967	729	6,170.0	11	Q106.40	2,781	Q22,935.80	2,767	Q15,647.80
7	1968	724	6,168.9	56	Q553.00	3,505	Q29,104.70	3,435	Q18,311.70
8	1969	729	6,074.4	58	Q775.90	4,234	Q35,179.10	4,106	Q20,152.10
9	1970	461	3,930.7	75	Q715.30	4,695	Q39,109.80	4,492	Q19,387.80
10	1971	654	4,588.0	85	Q855.10	5,349	Q43,697.80	5,061	Q18,626.80
11	1972	1,155	7,212.9	42	Q407.10	6,504	Q50,910.70	6,174	Q19,335.70
12	1973	639	4,441.8	38	Q337.50	7,143	Q55,352.50	6,775	Q16,634.50
13	1974	691	4,762.2	29	Q283.40	7,834	Q60,114.70	7,437	Q13,562.70
14	1975	502	5,328.0	15	Q129.90	8,336	Q65,442.70	7,924	Q10,554.70
15	1976	300	3,943.0	5	Q58.10	8,636	Q69,385.70	8,219	Q5,861.70
16	1977	371	5,131.1	0	Q0.00	9,007	Q74,516.80	8,590	Q1,985.80
17	1978	418	6,987.6	0	Q0.00	9,425	Q81,504.40	9,008	-Q451.60
18	1979	885	16,075.1	4	Q27.50	10,310	Q97,579.50	9,889	Q5,313.50
19	1980	1,181	27,094.9	2	Q12.20	11,491	Q124,674.40	11,068	Q20,917.40
20	1981	1,304	31,538.9	0	Q0.00	12,795	Q156,213.30	12,372	Q39,661.30
21	1982	1,511	36,383.2	8	Q215.60	14,306	Q192,596.50	13,875	Q61,738.50
22	1983	1,454	33,131.3	23	Q678.80	15,760	Q225,727.80	15,306	Q79,109.80
23	1984	1,420	31,011.0	44	Q1,268.50	17,180	Q256,738.80	16,682	Q92,940.80
24	1985	1,238	27,043.7	115	Q3,343.30	18,418	Q283,782.50	17,805	Q101,566.50
25	1986	792	17,240.8	89	Q2,763.60	19,210	Q301,023.30	18,508	Q99,597.30
26	1987	416	9,302.3	25	Q813.70	19,626	Q310,325.60	18,899	Q89,273.60
27	1988	474	13,349.3	25	Q716.50	20,100	Q323,674.90	19,348	Q82,522.90
28	1989	508	14,802.8	2	Q78.40	20,608	Q338,477.70	19,854	Q76,717.70
29	1990	713	20,467.3	2	Q103.00	21,321	Q358,945.00	20,565	Q75,864.00
30	1991	628	18,568.4	2	Q44.50	21,949	Q377,513.40	21,191	Q72,483.40
31	1992	636	25,055.4	2	Q35.10	22,585	Q402,568.80	21,825	Q74,953.80
32	1993	502	30,476.1	0	Q0.00	23,087	Q433,044.90	22,327	Q82,342.90
33	1994	552	40,942.9	0	Q0.00	23,639	Q473,987.80	22,879	Q99,646.80
34	1995	1,425	124,736.0	0	Q0.00	25,064	Q598,723.80	24,304	Q199,318.80
35	1996	1,716	169,130.5	0	Q0.00	26,780	Q767,854.30	26,020	Q341,669.30
36	1997	2,034	236,913.6	0	Q0.00	28,814	Q1,004,767.90	28,054	Q549,768.90
37	1998	3,008	357,376.3	2	Q253.70	31,822	Q1,362,144.20	31,060	Q875,323.20
38	1999	3,500	463,976.3	17	Q2,587.10	35,322	Q1,826,120.50	34,543	Q1,303,977.50
39	2000	2,563	392,756.5	58	Q9,013.90	37,885	Q2,218,877.00	37,048	Q1,658,849.00
40	2001	2,237	347,710.5	81	Q14,500.00	40,122	Q2,566,587.50	39,204	Q1,966,437.50
41	2002	2,739	420,122.6	112	Q21,034.80	42,861	Q2,986,710.10	41,831	Q2,343,699.10
42	2003	3,713	546,110.5	108	Q20,276.80	46,574	Q3,532,820.60	45,436	Q2,843,235.60
43	2004	4,000	640,608.0	211	Q38,809.00	50,574	Q4,173,428.60	49,225	Q3,433,269.60
44	2005	3,456	629,223.6	102	Q23,297.60	54,030	Q4,802,652.20	52,579	Q4,008,463.20
45	2006	4,203	960,371.5	161	Q31,459.10	58,233	Q5,763,023.70	56,621	Q4,910,601.70
46	2007	4,510	1,083,756.5	164	Q33,236.30	62,743	Q6,846,780.20	60,967	Q5,931,615.20
47	2008	4,206	1,162,348.2	186	Q37,369.10	66,949	Q8,009,128.40	64,987	Q7,027,014.40
48	2009	3,385	1,054,289.8	336	Q77,624.30	70,334	Q9,063,418.20	68,036	Q8,010,970.20
49	2010	3,046	1,060,413.8	407	Q107,040.30	73,380	Q10,123,832.00	70,675	Q8,998,004.00
50	2011	3,075	1,072,364.9	423	Q117,053.00	76,455	Q11,196,196.90	73,327	Q9,993,913.90
51	2012	3,650	1,476,639.8	469	Q153,814.10	80,105	Q12,672,836.70	76,508	Q11,390,448.70
52	2013	3,850	1,631,088.5	519	Q169,020.00	83,955	Q14,303,925.20	79,839	Q12,937,582.20
53	2014	4,010	1,650,328.7	490	Q173,911.30	87,965	Q15,954,253.90	83,359	Q14,499,945.90
54	2015	3,917	1,876,819.2	514	Q200,482.00	91,882.0	17,831,073.1	86,762	Q16,284,883.10
		91,882	Q17,831,073.10	5,120	Q1,245,132.20			1,607	Q301,571.91

Fuente: Memoria de labores 2015. Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.



## BIBLIOGRAFÍA

- ASCARELLI, Tulio. **Derecho mercantil**, México: Ed. Porrúa, S.A., 1940.
- ALBERGUE OLIVEROS, Egemberto. **FHA mecanismo financiero para el desarrollo de la vivienda**. Tesis Profesional, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1976.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1979.
- CERVANTES AHUMADA, Raúl. **Títulos y operaciones de crédito**, México: Ed. Porrúa, S.A. 1982.
- ERNEST F. Haeussler Jr. y PAUL, Ricard S. **Matemáticas para administración, ciencias sociales y de la vida**, Octava Edición, Ed., Pearson Prentice Hall, 2000.
- <http://m.labolsa.com> Bolsa de Madrid (Consultado 19 de diciembre de 2016).
- Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, **Memoria de labores**. Años 2012, 2013, 2014 y 2015.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**, Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1980.
- PUTZEYS ROJAS, Oscar Manuel. **Cursillo para usuarios, constructores, industrias de materiales de construcción, bancos, propietarios de terrenos e inversionistas**, Quetzaltenango, 1975.
- Revista Facultad de Derecho universidad Francisco Marroquín No. 6 al 18, diciembre de 1982, enero y febrero de 1983.
- ROCA SASTRE. Ramón. **Tratado de derecho inmobiliario**. Barcelona: Ed. Bosch, 1954.
- RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Joaquín. **Derecho bancario**, México: Ed. Porrúa, S.A., 1978.
- RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, Joaquín. **Derecho mercantil**, México: Ed. Porrúa, S.A., 1964.
- RUBIO, Jesús. **Derecho cambiario**, Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1973.



**VILLEGAS LARA, René Arturo. Derecho mercantil guatemalteco. Tomo II**  
Guatemala: Ed. Universitaria, Sexta Edición 2007.

**WINIZKY, Ignacio y GUISEPPE, Gualtieri. Títulos circulatorios, Buenos Aires: Ed. Vico P. de Zavala, 1976.**

**Legislación:**

**Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, Guatemala, 1986**

**Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.**

**Código de Comercio. Decreto Ley número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala, 1970.**

**Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, Decreto 1448 del Congreso de la República de Guatemala, 1971.**

**Reglamento de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, Acuerdo Gubernativo 232-2008 del presidente de la República de Guatemala, 2008.**